Die Praxis des Grundstückverkehrsgesetzes in großstädtischen Randgebieten

Eine Untersuchung landwirtschaftsgerichtlicher Entscheidungen in einem ausgewählten Untersuchungsgebiet Baden-Württembergs unter besonderer Berücksichtigung des Ballungsraums Groß-Stuttgart

Inaugural – Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde einer
Hohen Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
(Rechtswissenschaftliche Abteilung)
der Eberhard – Karls – Universität zu Tübingen

vorgelegt von
Gerichtsreferendar
Horst-Dieter Hurlebaus
aus Stuttgart

1969

Die Praxis des Grundstückverkehrsgesetzes in großstädtischen Randgebieten

Eine Untersuchung landwirtschaftsgerichtlicher Entscheidungen in einem ausgewählten Untersuchungsgebiet Baden-Württembergs unter besonderer Berücksichtigung des Ballungsraums Groß-Stuttgart

Inaugural – Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde einer
Hohen Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
(Rechtswissenschaftliche Abteilung)
der Eberhard – Karls – Universität zu Tübingen

vorgelegt von
Gerichtsreferendar
Horst-Dieter Hurlebaus
aus Stuttgart

1969

UNIV.
LEIDEN
BIBL.

Dekan: Professor Dr. Karl Peters

1. Berichterstatter: Professor Dr. Robert Scheyhing

2. Berichterstatter: Professor Dr. Wolfgang Fikentscher

Tag der mündlichen Prüfung: 14. Februar 1969

Druck: Reproanstalt Walter Betz , Tübingen

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Abkürzungsverzeichnis		VI
Schrifttumsnachweis		IX
Einleitung		1
Hauptteil:	Die Darstellung der landwirtschaftsgerichtlichen Entscheidungen im einzelnen	3
I.	Grundstück fällt nicht unter § 1 GrdstVG	3
II.	Wochenendgebiet und Wochenendgrundstücke	3
III.	Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung	17
	a) Bauland	17
	b) Bauerwartungsland	19
	c) Bauerwartung	26
	d) Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung bei vorweggenommener Erbfolge und Erbauseinandersetzung	32
IV.	Industrie- und Gewerbeland	46
V.	Vorweggenommene Erbfolge und Erbauseinandersetzung	47
	a) Übergabeverträge	47
	b) Ausstattungsverträge	49
	c) Erbteilungsverträge	54
	d) Vermächtnis- und Vorausvermächtniserfüllungsverträge	67
	e) Sonstige Rechtsgeschäfte	71
VI.	Verwandtengeschäfte	75
VII.	Grundstücksgeschäfte der Gemeinden	83
VIII.	Erwerb rein landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche und industrielle Zwecke	86
IX.	Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte in sonstigen Fällen	1o5
	a) Erwerb zu landwirtschaftlicher Betätigung	1o5
	b) Erwerb zur Arrondierung des eigenen Besitzes	11o
	c) Erwerb zur Kapitalanlage	114
	d) Erwerb für Pferdezucht und Pferdesport	116
	e) Erwerb zu Tauschzwecken	12o
	f) Sonstige Erwerbsgründe	127

Digitized by the Internet Archive in 2026

https://archive.org/details/IA41547612_0076

Seite

g) Fehlende oder nicht eindeutige Feststellung des Erwerbsgrundes 134

1. Hauptberufliche Landwirte als Interessenten 134

2. Hauptberuflichen Landwirten gleichzustellende Interessenten 151

3. Nebenerwerbslandwirte als Interessenten 160

4. Nichtlandwirte als Interessenten 163

5. Kein konkreter Interessent 164

h) Erwerb bei fehlendem landwirtschaftlichen Interesse 167

1. Fehlen des landwirtschaftlichen Interesses 167

2. Aufgabe des landwirtschaftlichen Interesses 168

3. Versagung nach § 9 I 2 GrdstVG? 171

4. Versagung nach § 9 I 3 GrdstVG? 174

X. Der Nebenerwerbslandwirt 175

a) Nebenberufliche Landwirte als Erwerber 175

b) Nebenerwerbslandwirte als Interessenten 185

XI. Der hauptberufliche Landwirt und die ihm Gleichgestellten als Erwerber 186

a) Versagung nach § 9 I 1 GrdstVG? 186

b) Versagung nach § 9 I 2 GrdstVG? 187

c) Versagung nach § 9 I 3 GrdstVG? 188

XII. Nach § 4 Ziffer 3 GrdstVG genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte 195

XIII. Gerichtliche Zuweisung eines Betriebs nach §§ 13 ff. GrdstVG 196

XIV. Änderung und Aufhebung einer Auflage nach § 22 IV GrdstVG 196

XV. Androhung einer Ordnungsstrafe nach § 24 GrdstVG 197

Schlußteil: Zusammenfassende Betrachtung der dargestellten Rechtsprechung unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und des Schrifttums 199

I. Der Umfang der Genehmigungspflicht 199

a) Allgemeines 199

b) Grundstück i.S. § 1 GrdstVG 199

c) Der Grundstücksveräußerung gleichgestellte Rechtsgeschäfte 201

		Seite
	d) Die Genehmigungsfähigkeit des Vertragsentwurfs	2o1
	e) Grundstück fällt unter die Freigrenze	2o2
	f) Genehmigungsfreiheit nach § 4 GrdstVG	2o3
II.	Erteilung oder Versagung der Genehmigung	2o4
	a) Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG	2o4
	b) Genehmigung bei Nichtvorliegen eines Versagungsgrundes	2o5
	c) Besteht eine Pflicht zur Versagung bei Vorliegen eines Versagungsgrundes?	2o5
III.	Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung beim Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte	2o6
	a) Die Verfassungsmäßigkeit des § 9 I 1 GrdstVG	2o6
	b) Die Bedeutung der Auslegungsregel des § 9 II GrdstVG	2o7
	c) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG durch das BVerfG	2o8
	d) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG durch den BGH	2o9
	1. Die Rechtsprechung des BGH bis zum Jahre 1966	2o9
	2. Die Rechtsprechung des BGH seit dem Jahre 1966	211
	e) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG im Schrifttum	212
	1. Grundsatz	212
	2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs	212
	3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte	212
	aa) Allgemeines	212
	bb) Die Erwerbswilligkeit und Erwerbseignung	213
	cc) Die Erwerbsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft	213
	dd) Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft?	214
	f) Die Anwendung des § 9 I 1 GrdstVG im Untersuchungsgebiet Ein allgemeiner Überblick	215
	1. Grundsatz	215
	2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs	215
	3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte	215
	aa) Allgemeines	215

	Seite
bb) Der Kreis der Interessenten	216
cc) Die an die Interessenten gestellten Anforderungen	216
dd) Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft?	218
g) Stellungnahme	219
1. Grundsatz	219
2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs	219
3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte	22o
aa) Allgemeines	22o
bb) Der Kreis der Interessenten	221
cc) Die Erwerbswilligkeit und Erwerbseignung	222
dd) Die Erwerbsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft	223
ee) Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft?	225
IV. Zusammenfassende Betrachtung und Würdigung der einzelnen Fallgruppen	226
a) Wochenendgebiet und Wochenendgrundstücke	226
b) Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung	227
1. Bauland	227
2. Bauerwartungsland	228
3. Bauerwartung	231
c) Industrieerwartungsland	233
d) Vorweggenommene Erbfolge und Erbauseinandersetzung	233
e) Verwandtengeschäfte	238
f) Rechtsgeschäfte der Gemeinden	239
g) Erwerb rein landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche und industrielle Zwecke	239
h) Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte in sonstigen Fällen	24o
1. Erwerb zu landwirtschaftlicher Betätigung	24o
2. Erwerb zur Arrondierung des eigenen Besitzes	24o
3. Erwerb zur Kapitalanlage	241
4. Erwerb für Pferdezucht und Pferdesport	241
5. Erwerb zu Tauschzwecken	242
6. Sonstige Erwerbsgründe	242

Seite

7. Fehlende oder nicht eindeutige Feststellung des Erwerbsgrundes 243

aa) Hauptberufliche Landwirte und diesen gleichzustellenden Personen als Interessenten 243

bb) Nebenerwerbslandwirte als Interessenten 245

cc) Nichtlandwirte als Interessenten 246

dd) Kein konkreter Interessent 246

8. Erwerb bei fehlendem landwirtschaftlichem Erwerbsinteresse 246

aa) Fehlen oder Aufgabe des Erwerbsinteresses 246

bb) Versagung nach § 9 I 2 oder § 9 I 3 GrdstVG? 247

i) Der Nebenerwerbslandwirt 248

1. Nebenerwerbslandwirte als Erwerber 248

2. Nebenerwerbslandwirte als Erwerber und Interessenten 249

j) Grundstückserwerb durch hauptberufliche Landwirte und ihnen gleichgestellte Personen 249

k) Sonstiges 252

V. Schlußbetrachtung 253

Abkürzungsverzeichnis

a	Ar
a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
a.E.	am Ende
Anm.	Anmerkung
arg.	argumentum
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
Ausf.	Ausführung
bad.-württ.	baden-württembergisch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Der Betriebsberater (Jahr und Seite)
BBauG	Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
ber.	berichtigt
Bericht	Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Grundstückverkehrsgesetz vom 30.3.1961, Drucksache 2635 der 3. Wahlperiode
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (Band und Seite)
BT	Bundestag
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (Band und Seite)
BVFG	Gesetz über Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge vom 19.5.1956 (BGBl. I S. 201) i.d.F. vom 14.8.1957 (BGBl. I S. 1215, 1330)
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
d.h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DM	Deutsche Mark
DNotZ	Deutsche Notarzeitung (Jahr und Seite)
Drucks.	Drucksache

FidErlG	Gesetz über das Erlöschen der Familienfideikommisse und sonstiger gebundener Vermögen vom 6.7.1938 (RGBl. I S. 825)
Fn.	Fußnote
FreigrenzeG	Gesetz über die Freigrenze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr vom 19. Juni 1962 (GBl. S. 43)
GBl.	Gesetzblatt für Baden-Württemberg
gem.	gemäß
Gesch.V.	Geschäftsverzeichnis
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. 1)
GrdstVG	Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz) vom 28.7.1961 (BGBl. I S. 1091 mit Berichtigungen S. 1652 und 2000)
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz i.d.F. vom 12.9.1950 (BGBl. I S. 513)
ha	Hektar
i.d.F.	in der Fassung
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
JZ	Juristen-Zeitung (Jahr und Seite)
km	Kilometer
KRG	Kontrollratsgesetz
l	Liter
lit.	litera, Buchstabe
LM	Nachschlagwerk des Bundesgerichtshofs, Leitsätze und Entscheidungen, herausgegeben von Lindenmaier und Möhring
LWA	Landwirtschaftsamt
LWG	Landwirtschaftsgericht
LwVG	Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 (BGBl. I S. 667)
m	Meter
m.a.W.	mit anderen Worten
MDR	Monatszeitschrift für Deutsches Recht (Jahr und Seite)
m.E.	meines Erachtens
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Jahr und Seite)
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt

o.a.	oder ähnlich
OLG	Oberlandesgericht
qm	Quadratmeter
RdL	Recht der Landwirtschaft (Jahr und Seite)
Rdn.	Randnummer
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RM	Reichsmark
RSG	Reichssiedlungsgesetz vom 11.8.1919 (RGBl. S. 1429)
S.	Seite
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Jahr und Seite)
sog.	sogenannt
u.a.	und andere, oder: unter anderem
u.ä.	und ähnliches
USA	Vereinigte Staaten von Nordamerika
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
Württ.RegBl.	Württembergisches Regierungsblatt
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

Schrifttumsnachweis

Baumbach-Lauterbach	Zivilprozeßordnung, Kommentar, 29. Aufl. 1966.
Baur, Fritz	Neues Landwirtschaftsrecht, in: JZ 1962, 695 ff.
Bergmann, Walter	Das neue Grundstückverkehrsrecht, in: SchlHA 1961, 251, 275, 311.
Binz, Richard	Zur Höhe des Kaufpreises bei Erwerbsinteresse von Landwirten (§ 9 GrdstVG), in: RdL 1968, 66 f.
Ehrenforth, Werner	Reichssiedlungsgesetz und Grundstückverkehrsgesetz, Kommentar, 1965.
Grell	Anmerkung zu dem Beschluß des BGH vom 25.5.1966 -V BLw 4/66-, LM Nr. 7 zu § 9 GrdstVG.
Haegele, Karl	Die Beschränkungen im Grundstückverkehr, 2. Aufl. 1962.
Herminghausen, Paul	Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz, 1963.
Horn, Helmut	Beschränkungen des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Wandlungen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 9 Ziff. 1 Grundstückverkehrsgesetz, in: RdL 1968, 113 ff.
Illner, Franz	Das land- und forstwirtschaftliche Grundstückverkehrsrecht in Baden-Württemberg, 1965.
Kroeschell, Karl	Landwirtschaftsrecht, 2. Aufl. 1966.
Lange, Rudolf	Grundstückverkehrsgesetz, Kommentar, 2. Aufl. 1964.
Moog	Wie hat sich das Grundstückverkehrsgesetz in der Bundesrepublik bewährt? in: Materialsammlung der Agrarsozialen Gesellschaft e.V. Heft Nr. 33.
Piepenbrock	Anmerkung zu dem Beschluß des BGH vom 26.5.1964 -V BLw 3/64-, LM Nr. 6 zu § 6 GrdstVG.
Pikalo-Bendel	Grundstückverkehrsgesetz, Kommentar, 1963.
Scheyhing, Robert	Besprechung von Kroeschell, Landwirtschaftsrecht, in: RdL 1964, 54 f.
Schulte	Das neue Grundstückverkehrsgesetz, in: RdL 1961, 249, 277.

Steuer, Wilfried	Die Rechtsprechung zu den Versagungsgründen im Grundstücksverkehr und ihre bodenpolitische Bedeutung. Diss. Hohenheim 1962.
Treutlein/Crusius	Kommentar zum Grundstückverkehrsgesetz, 1963.
Vorwerk/von Spreckelsen	Grundstückverkehrsgesetz, Kommentar, 1963.
Wöhrmann, Otto	Anmerkung zu dem Beschluß des BGH vom 11.11.1958 -V BLw 24/58-, in: RdL 1959, 14 f.
-	Das Grundstückverkehrsgesetz, Kommentar, 1963.
-	Numerus clausus für Auflagen und Bedingungen im Grundstückverkehrsgesetz? in: RdL 1962, 281.

Einleitung

Das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz -GrdstVG) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091 mit Berichtigungen S. 1652, 2000) ist am 1. Januar 1962 im Bundesgebiet in Kraft getreten. In seinem Kernstück (§§ 1 - 12 GrdstVG) unterwirft es rechtsgeschäftliche Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken einer Genehmigungspflicht.

Von ihr hat das Land Baden-Württemberg Veräußerungen von Grundstücken ausgenommen, die für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken des Veräußerers, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, die Größe von 10 a nicht übersteigen; bei Veräußerungen an eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband beträgt die Freigrenze 50 a, wenn das Grundstück im Gemeinde- oder Gemeindeverbandsgebiet liegt. Dies gilt aber nicht für Veräußerungen, durch welche die Fläche, die ein Veräußerer in demselben Gemeindegebiet während der vergangenen drei Jahre genehmigungsfrei veräußert hat, auf mehr als 10 bzw. 50 a ansteigen würde. Und überhaupt keine Freigrenze gibt es für Grundstücke, auf denen sich eine Hofstelle befindet oder die dem Weinbau oder dem Erwerbsgartenbau dienen [1].

Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat außerdem verordnet, daß die Mindestgröße der Grundstücke, die dem Vorkaufsrecht gemäß § 4 I RSG unterliegen, für die Dauer von 15 Jahren auf 0,50 ha festgesetzt wird [2].

Da seit Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes mehr als sechs Jahre vergangen sind, dürfte es berechtigt sein, zu untersuchen, wie seine Normen und die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen in der Praxis angewandt wurden.

Das Untersuchungsgebiet wurde so bestimmt, daß die besondere Problematik eines großstädtischen Randgebietes dargestellt werden kann: Es umfaßt die Bezirke der Landwirtschaftgerichte

1) Vgl. das Gesetz über die Freigrenze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr vom 19. Juni 1962, GBl.S.43.
2) Vgl. § 2 der Verordnung der Landesregierung über die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung im Sinne des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen und über die Mindestgröße der Grundstücke, die dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegen, vom 13. Februar 1962, GBl. S. 6.

Stuttgart, Eßlingen, Waiblingen, Schorndorf, Ludwigsburg, Leonberg, Böblingen, Rottenburg und Tübingen. In aller Regel decken sich diese Bezirke mit den entsprechenden Amtsgerichtsbezirken; der Bezirk des Landwirtschaftsgerichts Stuttgart umfaßt jedoch die Amtsgerichtsbezirke Stuttgart und Stuttgart-Bad Cannstatt.

Die Entscheidungen dieser Landwirtschaftsgerichte, und -soweit gegen sie Rechtsmittel eingelegt wurden- diejenigen des OLG Stuttgart bzw. Bundesgerichtshofs bilden das Untersuchungsmaterial, soweit sie bis zum 30. April 1968 rechtskräftig geworden sind. Das Hauptgewicht der Untersuchung wird auf die zur Sache ergangenen gerichtlichen Entscheidungen gelegt: Nicht untersucht werden die Entscheidungen der im Untersuchungsgebiet als Genehmigungsbehörden zuständigen Landwirtschaftsämter [1], soweit gegen sie kein Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 22 GrdstVG) gestellt, oder zwar gestellt, aber wieder zurückgenommen wurde. Nicht dargestellt werden die Entscheidungen der Landwirtschaftsgerichte, in denen der Antrag auf gerichtliche Entscheidung verspätet eingelegt wurde, oder in denen festgestellt wurde, daß die Genehmigung durch Fristablauf nach § 6 II GrdstVG als erteilt gilt.

Im folgenden Hauptteil werden die Entscheidungen im einzelnen dargestellt. Dabei werden sie in Sachgruppen zusammengefaßt, welche sich vom Untersuchungsmaterial her zwanglos ergeben haben. Im Anschluß daran wird im Schlußteil die dargestellte Rechtsprechung zusammenfassend betrachtet und unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der einschlägigen Literatur gewürdigt. Darüberhinaus sollen auch eigene Gedanken zur Rechtsanwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes vorgetragen werden.

Insgesamt möchte die Arbeit zur Rechtstatsachenforschung auf dem Gebiet des Landwirtschaftsrechts beitragen.

---

1) Ihre Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 I der Verordnung der Landesregierung über die Bestimmung der Genehmigungsbehörde im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes und der Landwirtschaftsbehörde im Sinne des Landpachtgesetzes vom 13. Februar 1962, GBl. S. 6.

2) Beschluß vom 7.5.1963; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung unter der Bedingung der Kaufpreisherabsetzung auf 2,50 DM/qm erteilt.

H a u p t t e i l :

Die Darstellung der landwirtschaftsgerichtlichen Entscheidungen im einzelnen

I. Grundstück fällt nicht unter § 1 GrdstVG

Dies war in einer Entscheidung der Fall. In ihr stellte das LWG Ludwigsburg -GRB 1/65- [1] fest, daß ein Kaufvertrag, mit dem eine Baufirma eine Fläche von 14,89 a -abgehend von zwei Äckern der Markung Kornwestheim- für 5o ooo DM kaufte, keiner Genehmigung bedarf: Das Grundstück wird bereits seit zehn Jahren von der Käuferin als Lagerplatz benutzt und ist mit einer ca. 4o cm hohen, festgewalzten Schotterdecke versehen. Es kann nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

II. Wochenendgebiet und Wochenendgrundstücke

Weil erneute Feststellungen ergeben hatten, daß die Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten und genehmigten Wochenendgebietes liegen, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 16/65- [2] einen Kaufvertrag, mit dem Hausmeisterseheleute je zur Hälfte eine Teilfläche von 14 a -wegzumessen von zwei Parzellen der Markung Deufringen- für 2 ooo DM kauften.

Außerdem genehmigte es -Lw 2/64- [3] einen Kaufvertrag, mit dem Obstgroßhandlerseheleute zwei Baumacker der Markung Böblingen mit insgesamt 24,39 a für 25 599 DM kauften. Beide Grundstücke liegen in einem ausgesprochenen Wochenendgebiet und haben für die Landwirtschaft keine Bedeutung mehr, weil in Kürze mit ihrer Überbauung zu rechnen ist. In diesem Gebiet soll auf Grund einer Vereinbarung zwischen dem LWA Herrenberg und der Stadt Böblingen auch der Erwerb von Grundstücken durch Nichtlandwirte genehmigt werden.

1) Beschluß vom 21.7.1965; das LWA Ludwigsburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 21.11.1966; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 23.1.1964; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt die beiden Grundstücke dringend zur Aufstockung seines Betriebs benötige.

Das LWG Leonberg -Lw 16/65- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Maurermeisterseheleute 16,31 a Acker- und Hopfenland der Markung Merklingen für 7 ooo DM kauften. Das Grundstück liegt in einem tatsachlich entstandenen Wochenendgebiet. Zahlreiche Grundstücke sind eingezaunt; auch sind mehrere Geschirrhütten vorhanden.

Einen Kaufvertrag, mit dem ein Diplomingenieur drei eine Wirtschaftseinheit bildende Parzellen der Markung Stuttgart-Möhringen mit insgesamt 31,56 a für 7o ooo DM kaufte, genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 37/65- [2].

Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG Stuttgart -GR 11oo1/65- 3) hatte die Versagung aufrechterhalten und ausgeführt: Die Grundstücke seien im Flachennutzungsplan der Stadt Stuttgart als landwirtschaftliches Reservatgebiet ausgewiesen. Ein hauptberuflicher Gärtner sei zum gleichen Preis erwerbsinteressiert und gehe dem Erwerber vor. Er sei zwar nicht gelernter Gartner, und auch im Branchenverzeichnis nicht als solcher eingetragen. Gleichwohl betreibe er Gartenbau, zusammen mit seinen anderen mitarbeitenden Familienangehorigen, auf deren und seinen eigenen Grundstücken mit zusammen 64 a und weiteren 5o a Pachtland. Der Betrieb sei aufstockungsbedürftig.

Das OLG bemerkte: Es handelt sich "um ein Wochenenderholungsgebiet am Rande der Großstadt, das teilweise mit dauernd bewohnten Gebauden und teilweise mit Wochenendhausern besetzt ist. Ein Interesse von Landwirten an diesem Gebiet ist unstreitig nicht vorhanden, aber auch ein echtes gärtnerisches Interesse fehlt. Dabei kann dahinstehen, ob man bei der von dem Interessenten...und seinen Familienangehorigen ausgeubten Tatigkeit überhaupt von einer Gartnerei sprechen kann. Jedenfalls ergibt die Tatsache, daß" der Interessent "7o ooo DM anlegen will, daß es ihm nicht um den Erwerb zusätzlichen Geländes für seine Gärtnerei geht..." Er kann niemals eine vernunftige Rendite aus dem angelegten Kaufpreis herauswirtschaften. In Wanrheit

1) Beschluß vom 7.12.1965; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil die Württembergische Landsiedlung erwerbsbereit sei.
2) Beschluß vom 29.7.1965
3) Beschluß vom 15.3.1965

spekuliert er "ebenso wie der Käufer darauf, daß das Grundstück in fernerer Zeit mit einem Dauerwohnhaus bebaut werden kann oder daß es jedenfalls auch dann, wenn nur ein Wochenendhaus erlaubt wird, infolge seiner günstigen Großstadtrandlage im Preis noch weiter steigen wird. Es kann deshalb dahinstehen, ob das dortige Gebiet für die Landwirtschaft deswegen verloren ist, weil es in Zukunft Baugebiet werden wird, oder deshalb, weil es wegen seiner günstigen Großstadtrandlage als Wochenendgebiet so teuer wird, daß es sinnvoll weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch genutzt werden kann. Jedenfalls ist es für die Landwirtschaft verloren... Es ist nicht Aufgabe der Landwirtschaftsgerichte, von zwei Interessenten, die beide lediglich mit der Entwicklung des Grundstücks zum Bauland rechnen, demjenigen den Vorzug geben, der mit größter Mühe unter Zusammenrechnung von Onkel, Schwester und Vater zur Not so etwas Ähnliches wie einen Gärtnereibetrieb zusammenbringt."

Das LWG Schorndorf -Lw 15/64- [1] genehmigte einen Kaufvertrag nach § 9 VII GrdstVG, weil nur für eines der beiden Kaufgrundstücke ein Landwirt als Kaufliebhaber auftrat.

Mit diesem Vertrag wollte ein Kaufmann von einer Erbengemeinschaft zwei Grundstücke der Markung Kaiserbach für 40 000 DM erwerben. Sie liegen in einem Wochenendhausgebiet, das um den Ebnisee entstanden ist. Auf dem einen Grundstück steht ein seit Jahren nicht mehr bewohntes einstockiges Wohnhaus einfacher Bauart. Zusammen mit dem Hofraum im Gesamtausmaß von 3 a liegt es unmittelbar neben der Landstraße. Daran schließt sich das andere, etwa 60 a große Grundstück an, eine mit wenigen Obstbäumen bepflanzte Wiese. Auf deren Ausschreibung hin meldeten sich zwei Landwirte. Der eine ist im Laufe des Verfahrens als Interessent ausgeschieden. Der andere hatte ein ernsthaftes Interesse am Erwerb der Wiese. Bei seiner Vernehmung bot er 2 DM/qm.

Das Gericht meinte: Hinsichtlich der Wiese liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Der Kaufer ist kein Landwirt. Er wird die beiden Grundstücke zu einem Wochenendhausanwesen ausbauen. Auf der anderen Seite hat ein Landwirt sein Erwerbsinteresse bekundet.

Nicht zum Zuge kommt § 9 I 3 GrdstVG. Der Kaufpreis von 6,30 DM/qm muß als besonders günstig angesehen werden. Der landwirtschaftliche Nutzungswert der Grundstücke ist gering; es kann nur Graswirtschaft betrieben werden. Andererseits liegt der allgemeine Verkehrswert der Grundstücke in diesem Gebiet wesentlich höher, denn es ist zu einem Erholungsgebiet ersten Ranges für die

1) Beschluß vom 3.2.1965

Stadtbevölkerung geworden. Auch ist das Wohngebaude der ausgelaufenen Hofstelle für den Umbau zum Wochenendhaus besonders geeignet.

Den Veräußerern kommt jedoch § 9 VII GrdstVG zugute. Ein Kaufliebhaber hat sich nur für die Wiese gefunden. Die Verkäufer können die Hofstelle mit Umgebung nur als Wochenendplatz verkaufen. Ohne die Wiese würde sich hierfür wahrscheinlich kein Kaufer finden. Die Veraußerer, die in wirtschaftlich bescheidenen Verhaltnissen leben und auf den Erlos dringend angewiesen sind, haben ein verständliches Interesse an der Erzielung eines günstigen Kaufpreises. Freilich können auch wirtschaftlich ungünstig gestellten Bevölkerungskreisen Opfer zur Sicherung der Volksernahrung zugemutet werden. Doch muß sich die Grenze der Zumutbarkeit dieses materiellen Opfers an der Dringlichkeit des öffentlichen Interesses an der gesunden Verteilung des Grund und Bodens orientieren. Vorliegend handelt es sich um Grundstücke von geringem landwirtschaftlichen Nutzwert. Die geringe Einbuße, die der Landwirtschaft durch das Ausscheiden der Wiese entsteht, steht in keinem Verhältnis zu dem schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum der Veräußerer, der sich aus einer Isolierung der Wiese ergeben würde.

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte das LWG Böblingen zwei Kaufvertrage, weil die Württembergische Landsiedlung an den Kaufgrundstücken zwar erwerbsinteressiert war, aber keinen angemessenen Kaufpreis bot.

Mit dem einen Vertrag kauften Malerseheleute von einer Landwirtin 18,01 a Ackerland der Markung Magstadt für 18 000 DM. Das LWG -Lw 10/64- [1] bemerkte: Grundsatzlich gehen die Interessen der Württembergischen Landsiedlung den Interessen von Nichtlandwirten am Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks vor. Das Gericht kam jedoch zu der Überzeugung, daß die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für die Verkäuferin bedeuten würde. Sie lebt in bescheidenen Verhältnissen und verdient sich ihren Lebensunterhalt im wesentlichen als Zeitungsaustragerin. Sie hat an ihrem alten Haus das Dach umdecken lassen müssen, außerdem sind noch weitere Umbauarbeiten erforderlich. Sie hat ein Darlehen über 5 000 DM aufgenommen und muß mit weiteren erheblichen Kosten rechnen.

1) Beschluß vom 1.7.1964

Diese kann sie nur decken, wenn man ihr gestattet, eines ihrer Grundstücke zu einem ordentlichen Preis zu verkaufen. Wegen ihres Alters und gesundheitlichen Zustands kann sie das erforderliche Geld anders nicht aufbringen. Für eine Genehmigung spricht auch, daß das Grundstück in einem Gebiet liegt, das als Wochenendgelände angesehen werden kann. Viele umliegende Grundstücke werden bereits als Wochenendgrundstück genutzt. Das Interesse von Landwirten an einzelnen dazwischenliegenden Grundstücken dürfte gering sein. Zudem ist das Grundstück auf Grund seiner Bodenbeschaffenheit für die Landwirtschaft nicht besonders wertvoll. Die Württembergische Landsiedlung bietet lediglich 1,5o DM/qm. Wenn die Käufer rund 1o DM/qm bezahlt haben, so entspricht dies -so bedauerlich es auch sein mag- dem durchaus üblichen Preis für Wochenendgrundstücke in dieser Gegend. Freilich kann kein Landwirt derartige Preise bezahlen, weil sich sonst der Erwerb des Grundstücks für ihn nicht mehr lohnt. Es kann aber auch keinem Verkäufer zugemutet werden, ein Grundstück für 1,5o DM/qm abzugeben, wenn allgemein hohe Preise für Grundstücke in dieser Gegend geboten werden.

Mit dem anderen Vertrag kauften zwei Veterinärärzte je zur Hälfte 17,14 a Acker und Baumwiese der Markung Magstadt für 6 ooo DM.

Das LWG -Lw 11/64- [1] meinte: Der Verkauf eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks an Nichtlandwirte führt in aller Regel zu einer ungesunden Bodenverteilung, vorausgesetzt, daß ein haupt- oder nebenberuflicher Landwirt oder ein Siedlungsunternehmen, wie etwa die Württembergische Landsiedlung, Erwerbsinteresse zu einem angemessenen Kaufpreis zeigt. Andernfalls läge nicht nur eine unzumutbare Harte für den Veräußerer vor (§ 9 VII GrdstVG), sondern gleichzeitig ein unzulässiger, enteignungsähnlicher Eingriff in die Eigentumsrechte des Veräußerers. Ein Kaufpreis von 1,3o DM/qm, wie ihn die Württembergische Landsiedlung geboten hat, erscheint nicht mehr angemessen und dem Verkäufer zumutbar. Dieser Preis ist vielleicht landwirtschaftlichen Verbänden oder Behörden wünschenswert. In Wirklichkeit veräußert heute kein Grundstücksbesitzer ein Grundstück wie das vorliegende zu einem derartigen Preis. In den vergangenen Jahren sind die Grundstückspreise in der weiteren Umgebung von Groß-Stuttgart wegen der

1) Beschluß vom 8.7.1964

zunehmenden Bodenknappheit stark angestiegen. Es ist verständlich, wenn dies von Seiten der Landwirtschaft beklagt wird, weil die Landwirte dadurch in erhebliche Schwierigkeiten kommen, wenn sie ihre Betriebe aufstocken wollen. So sehr das Gericht den Standpunkt vertritt, daß man übertriebenen Grundstückspreisen entschieden entgegentreten muß, so sehr vertritt es andererseits den Standpunkt, daß man einem Grundstücksverkäufer nicht zumuten kann, sein Grundstück zu einem vielleicht vor zehn Jahren angemessenen Preis abzugeben. Es ist gerichtsbekannt, daß auf der Gemarkung Magstadt -ebenso wie auf den Nachbargemarkungen- in der Regel 1o DM/qm für Grundstücke bezahlt werden, die man -wie das vorliegende- als Wochenendgrundstücke verwenden kann, und daß heute im Kreis Böblingen auch Landwirte in aller Regel wesentlich höhere Preise für ein Grundstück bezahlen als 1,3o DM/qm. Auch die Württembergische Landsiedlung muß, will sie mit anderen Kaufliebhabern in Konkurrenz treten, Preise bieten, die bei den heutigen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angemessen sind, und nicht solche, die wünschenswert erscheinen.

Dem kann auch nicht entgegen gehalten werden, aus etlichen in letzter Zeit abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen ließen sich geringere Kaufpreise ersehen. Es ist gerichtsbekannt, daß häufig ein geringerer als der wirklich vereinbarte Kaufpreis in die Vertragsurkunde aufgenommen wird. Dies geschieht nicht, um Grunderwerbssteuer zu sparen, sondern um Schwierigkeiten auszuweichen, die sich aus § 9 I 3 GrdstVG ergeben.

In drei Entscheidungen wurde die Genehmigung erteilt, weil ein konkreter bevorrechtigter Kaufliebhaber nicht oder nicht mehr vorhanden war.

So genehmigte das OLG Stuttgart -1O/1 WLw 6/64- [1] einen Kaufvertrag, mit dem ein Kaufmann 8,1o a Weinberg und Unland der Markung Fellbach für 18 ooo DM erwarb. Bis zum Beginn der fünfziger Jahre war das Grundstück mit Weinreben bepflanzt; seither ist es ein mit Beeren und Strauchern ausgesetztes Wochenendgrundstück [2].

Das OLG meinte: Der Vertrag ist genehmigungspflichtig. Zwar liegt das Grundstück unter der 1o a-Grenze, aber es ist ein

1) Beschluß vom 1o.8.1964
2) Das LWA Waiblingen und das LWG Waiblingen -Lw 1o/63-, Beschluß vom 2o.12.1963, hatten die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Weinbaugrundstück, ungeachtet des Umstandes, daß auf ihm und auf benachbarten Parzellen seit Jahren kein Wein mehr gebaut wird. "Ein Grundstück, das früher weingärtnerisch genutzt worden ist und das in einem als bevorzugte Rebzone ausgewiesenen Distrikt liegt, verliert dadurch, daß derzeit die Reben ausgehauen und durch Beerensträucher ersetzt sind, nicht den Charakter eines Weinbaugrundstücks... Dies gilt auch zum mindesten dann, wenn, wie vorliegend, eine Umlegung und eine Neuanlage der Rebzone in Aussicht genommen ist, mag dieselbe auch noch längere Zeit anstehen."

Weil der Erwerber weder Landwirtschaft noch Weinbau ausübt, ist § 9 I 1 GrdstVG gegeben. "Der Umstand, daß von den Veräußerern gleiches gilt, ändert hieran nichts. Es ist nämlich der Zweck des Grundstücksverkehrsrechts, den landwirtschaftlichen Grund und Boden hauptberuflichen Landwirten vorzubehalten und diesen deshalb bei jedem Verkaufsfalle einen Vorrang gegenüber Nichtlandwirten einzuräumen. Die Genehmigung müßte also versagt bleiben, wenn ein ortsansässiger Landwirt oder Winzer bereit wäre, das Grundstück zu einem angemessenen, d.h. einem am Ertragswert orientierten Preis zu kaufen. Das ist jedoch...nicht der Fall."

Das LWG Böblingen -Lw 22/63- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Arbeitereheleute 15,63 a Baumacker und Öde der Markung Böblingen für 1o DM/qm kauften. Das Grundstück liegt in einem Wochenendgelände, von dem schon eine erhebliche Zahl der Grundstücke eingezaunt sind und von welchen bekannt ist, daß Kaufpreise von 1o DM/qm dort durchaus üblich sind. Der ursprünglich als Interessent aufgetretene Landwirt hatte kein Erwerbsinteresse mehr.

Und das LWG Leonberg -Lw 1o/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute eine Baumwiese der Markung Warmbronn mit 13,o3 a im Gewand Kleiner W.rain für 1 o4o DM kauften. Es handelt sich um ein unmittelbar am Waldrand gelegenes Obst- und Beerengrundstück. Jede landwirtschaftliche Nutzung ist unmöglich. Eine Düngung des Bodens ist verboten, denn das Grundstück liegt im Einzugsgebiet der Warmbronner Wasserleitung. Der ursprünglich erwerbsinteressierte Landwirt hatte die Par-

1) Beschluß vom 17.1o.1963
2) Beschluß vom 2.7.1963

zelle mit einer anderen verwechselt.

In den folgenden Entscheidungen versagten die Gerichte, wie schon zuvor die Landwirtschaftsämter, die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG.

Vom LWG Leonberg wurden zwei Kaufverträge beanstandet, um zu verhindern, daß im Gewand Kleiner W.rain der Markung Warmbronn ein tatsächliches Wochenendgebiet entsteht, weil damit die Warmbronner Landwirtschaft eines ihrer wichtigsten Futter- und Obstbaugebiete verlieren würde.

Mit dem einen Vertrag kauften zwei Brüder, ein Bau- und ein Maschinenschlosser, eine 28,5o a große Baumwiese für 5 7oo DM, um einen Bienenstand zu errichten -Lw 13/63- [1]. Die Württembergische Landsiedlung war erwerbsinteressiert.

Mit dem anderen Vertrag kaufte ein Diplom-Kaufmann einen 1o,19 a großen Baumacker für 5 ooo DM, um einen Ausgleich für seine Berufstätigkeit zu haben -Lw 12/63- [2]. Ein hauptberuflicher Landwirt war erwerbsinteressiert.

Das Gericht wies darauf hin, daß das ausgewiesene Wochenendgebiet am Hang gegenüber liegt: Seit Beginn des Jahres mehren sich die Fälle, in welchen versucht wird, aus dem Kleinen W.rain kleine Garten- und Wochenendgrundstücke zugunsten nichtlandwirtschaftlicher Erwerber herauszubrechen. Dies muß verhindert werden. Andernfalls würde der ganze W.rain innerhalb der nächsten Zeit in die Hand von Nichtlandwirten übergehen.

Vom LWG Leonberg blieb auch folgenden vier Kaufverträgen die Genehmigung versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein nicht ortsansässiger Gastwirt einen 24,34 a großen Acker der Markung Warmbronn für 7 ooo DM, um als Alterssitz eine Nebenerwerbssiedlung zu errichten. Er machte geltend, das umliegende Gelände sei weitgehend Wochenendgebiet geworden. Ein hauptberuflicher Landwirt war erwerbsinteressiert.

Das Gericht -GRB 32/62- [3] bemerkte: Das Grundstück liegt nicht in dem von der Gemeinde ausgewiesenen Wochenendgebiet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche von be-

1) Beschluß vom 3.9.1963
2) Beschluß vom 1.1o.1963
3) Beschluß vom 2.7.1963

deutender Größe, die weit über den Zweck eines Wochenendgrundstücks hinausgehen würde. Soweit sonst in der Nähe einige Flurstücke eingezäunt sind, handelt es sich offenbar um solche, die unter der vor dem Grundstücksverkehrsgesetz geltenden Regelung von Nichtlandwirten erworben wurden. Der Erwerber ist kein Landwirt. Er betreibt einen Camping-Platz mit Gastwirtschaft, ein Unternehmen von bedeutendem Umfang. Er hat zwar einen landwirtschaftlichen Betrieb besessen, aber dieser ist von ihm bereits aufgegeben oder doch in der Auflösung begriffen. Einen erheblichen Teil seines Grundbesitzes hat er an die Gemeinde abgegeben. Dennoch liegt § 8 Ziffer 7 lit. a) GrdstVG nicht vor: Der Erwerber ist auf das Ersatzland zur Sicherung seiner Existenz oder zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebs nicht angewiesen.

Mit dem anderen Vertrag kaufte eine Zollbeamtenehefrau 16,1o a Acker und Öde der Markung Wimsheim für 4 5oo DM. Sie behauptete, das umliegende Gebiet entwickle sich zum Wochenendgebiet. Erwerbsinteressiert war die Württembergische Landsiedlung.

Das LWG -Lw 14/64- [1] führte aus: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wochenendgebiets. In der Gemeinde Wimsheim sind bereits in internen Absprachen innerhalb einer Kommission, die aus dem Bürgermeister, dem Ortsobmann des Bauernverbandes, einem Gemeinderat und dem Landwirtschaftsamt bestand, zwei Wochenendgebiete entstanden. Das Gericht ist nicht befugt, in die Entscheidungen der Kommission einzugreifen und von sich aus das Wochenendgebiet auszuweiten. Kein Argument für eine Genehmigung ist, daß vierzehn Nachbarparzellen durch Erbgang oder Kauf an Nichtlandwirte übergegangen sind: Es ist gerade eines der Hauptziele des Grundstücksverkehrsgesetzes, Ertragsflachen, die in Nichtlandwirtshände gelangt sind, wieder in Bauernhände zurückzuführen.

Außerdem kauften zwei Fernsehtechniker je zur Hälfte 15,22 a Wiese und Weg der Markung Ditzingen für 1o,5o DM/qm zur Nutzung als Garten- und Wochenendgrundstück. Die Württembergische Landsiedlung war auch hier erwerbsinteressiert.

Das LWG -Lw 6/64- [2] bemerkte: Das Grundstück liegt mitten

1) Beschluß vom 19.5.1965
2) Beschluß vom 1o.6.1964

in der landwirtschaftlichen Ertragsfläche, wenn es auch nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehört, welches gegenüber der Straße beginnt, an der das Grundstück liegt. Da die Käufer Nichtlandwirte sind, ist § 9 I 1 GrdstVG gegeben.

§ 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Wenn es der Veräußerer unternimmt, ein Haus zu bauen, so muß er sich dabei nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen richten. Er kann niemals damit rechnen, für das Grundstück 16 ooo DM zu erhalten, sondern kann in seine Kalkulationen nur den für landwirtschaftliche Grundstücke erzielbaren Preis einsetzen. Eine Anwendung der Härtebestimmung hätte zur Folge, daß Veräußerer, die ein Haus bauen, sonst für die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen die Genehmigung eines überhöhten Preises erzwingen könnten.

Und schließlich kauften Schlossermeisterseheleute einen 43,72 a großen Acker der Markung Weil der Stadt mitsamt dem darauf erstellten Wochenendhaus und 3o Obstbäumen für 25 ooo DM.

Das LWG -Lw 13/64- [1] führte aus: Der Hinweis, es handle sich um ein Wochenendgrundstück, geht schon wegen der enormen Größe des Areals fehl. An den Übergang derartiger Areale auf Nichtlandwirte kann ernstlich gar nicht gedacht werden. Bedeutungslos ist, daß am Waldrand in der Nähe einige kleinere Parzellen liegen, die angeblich bereits Wochenendcharakter haben. Ein hauptberuflicher Landwirt bietet für das Grundstück 6 ooo DM. Er ist Nebenlieger und betreibt eine Landwirtschaft mit 3o Morgen Eigen- und ebensoviel Pachtland. Ein Arbeiter bietet sogar 11 ooo DM. Er ist nebenberuflicher Landwirt, weil er von jeher eine kleine Landwirtschaft als Ortsansassiger umtreibt. Er bebaut 2 Morgen Eigen- und 6 Morgen Pachtland und hält zwei Kühe.

Die Genehmigung kann auch nicht nach § 9 VII GrdstVG erteilt werden. Wenn der Veräußerer in gedrückten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt, so ist zwar sein Wunsch verständlich, durch eine Grundstücksveraußerung seine Lage zu verbessern. Er kann aber von einem landwirtschaftlichen Grundstück nur einen Erlös erwarten, der landwirtschaftlichen Boden- und Preisverhältnissen angemessen ist. In diesem Rahmen liegt mindestens das Angebot des nebenberuflichen Landwirts.

Zwei Kaufverträgen blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart versagt.

---

1) Beschluß vom 17.11.1964

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Kraftfahrer 14,8o a Ackerland der Markung Unterjesingen für 1 4oo DM [1]. Das LWA Rottenburg und das LWG Tübingen -LwG 5/62- [2] hatten die Genehmigung ebenfalls versagt.

Das OLG -Wb 67/62- [3] bemerkte: Eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden liegt immer vor, wenn -wie hier- "ein Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert wird, sofern das Grundstück für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und ein Landwirt willens und in der Lage ist, es zu angemessenen Bedingungen zu erwerben... Der Umstand, daß das Grundstück in den letzten Jahren, wenigstens in seinem oberen Teil, nicht mehr ordnungsmäßig bewirtschaftet worden ist und daß gleiches von einigen Nachbarparzellen gilt, vermag hieran ebensowenig zu ändern, wie der Umstand, daß die Bonität des Bodens gering ist. Es steht fest, daß hauptberufliche Landwirte als Kaufliebhaber vorhanden sind. Insbesondere ist der Landwirt D. bereit, das Grundstück zum gleichen Preis zu übernehmen. Sein Erwerbsinteresse geht demjenigen eines Nichtlandwirts vor. Dabei ist es nicht entscheidend, ob der Zuerwerb für seinen Betrieb wesentlich ins Gewicht fällt. Es genügt, daß er das Grundstück brauchen kann und daß dessen ordnungsmäßige Bewirtschaftung gewährleistet ist."

Mit dem anderen Vertrag kaufte die Ehefrau eines Maschinenmeisters ein 7,99 a großes Weinberggrundstück der Markung Rommelshausen für 1 5oo DM zu Wochenendzwecken. Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung versagt, weil hauptberufliche Weingärtner erwerbsinteressiert seien. Das LWG Waiblingen -GRB 8/62- [4] hielt die Versagung aufrecht.

Die Maschinenmeisterseheleute besitzen in unmittelbarer Nähe bereits einen Baumgarten mit Wochenendhaus. Das Kaufgrundstück liegt innerhalb, wenngleich an der Grenze des zur bevorzugten Rebzone erklärten Gebiets.

---

1) Der Erwerber verkaufte das Grundstück wenige Tage später an einen Kaufmann zum doppelten Preis weiter, angeblich weil er auf dem im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grundstück nicht, wie beabsichtigt, ein Wochenendhaus erstellen könne.
2) Beschluß vom 17.1o.1962
3) Beschluß vom 4.3.1963
4) Beschluß vom 1.6.1962

Das OLG - 1 Wb 5o/62- [1] meinte, das Kaufgrundstück dürfe nur an einen Weingärtner oder Landwirt, nicht aber an einen Nichtlandwirt veräußert werden.

Einem Kaufvertrag, mit dem eine Kaufmannsehefrau einen 11,o3 a großen Baumacker der Markung Steinenbronn für 2 ooo DM erwerben wollte, blieb vom LWG Stuttgart -GR 11oo7/65- [2] die Genehmigung versagt.

Das Gericht führte aus: Das inmitten eines landwirtschaftlichen Gebiets liegende Grundstück ist ein landwirtschaftliches i.S. § 1 II GrdstVG. Daß es eine schlechte Bodenbeschaffenheit hat und sich nur schwer bewirtschaften läßt, ist unerheblich. Seinem landwirtschaftlichen Charakter steht auch nicht entgegen, daß sich in der Nähe ein Wochenendhaus befindet, zumal keine Aussicht besteht, daß aus dem dortigen Gebiet einmal ein Wochenendgebiet wird. Die Veräußerung bedeutet eine ungesunde Bodenverteilung, da ein Erwerbsinteressent aus Kreisen der ortsansassigen Landwirte -wie das Landwirtschaftsamt trotz vorläufiger Verschweigung seines Namens glaubhaft vortragt- vorhanden und bereit ist, mindestens 1,5o DM/qm (= 1 65o DM im ganzen) und damit einen angemessenen Preis zu bezahlen. Ihm gebührt der Vorzug. Dem steht nicht entgegen, daß der Interessent -wie die Verkäufer vermuten- das Grundstück einmal an einen Wochenendliebhaber verkaufen könnte. Ein solcher Verkauf würde nämlich ebenfalls dem Genehmigungsvorbehalt des Grundstücksverkehrsgesetzes unterliegen.

Nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG blieb die Genehmigung vom LWG Böblingen -Lw 19, 2o/64- [3] zwei Kaufvertragen versagt. Mit ihnen kaufte eine Nichtlandwirtin zwei Grundstücke der Markung Magstadt mit insgesamt 21,5o a für 12 DM/qm.

Das Gericht bemerkte: Beide Grundstücke liegen zwar in der Nähe eines vom Regierungspräsidium genehmigten Wochenendgebiets. Sie sind aber landwirtschaftliche Grundstücke. Die Käuferin benötigt sie nicht zur Sicherung ihrer Existenz. Die Württembergische Landsiedlung ist zu einem angemessenen Preis erwerbsinteressiert; sie ist darauf angewiesen, landwirtschaftliche Grundstücke zu kaufen. Daß sie 12 DM/qm nicht bezahlen kann und will, andert

1) Beschluß vom 4.3.1963
2) Beschluß vom 31.5.1965
3) Beschluß vom 2o.1.1965

nichts. Dieser Preis muß als wesentlich überhöht angesehen werden. Sonst könnte kein Landwirt heute mehr an die Aufstockung seines Betriebes denken. Wie hinreichend bekannt ist, werden derartige Preise in der Regel nur von Geschäftsleuten geboten, welche glauben, ihr Geld in Grundstücken anlegen zu müssen. Solchen Interessen müssen die Erwerbsinteressen eines Landwirts oder der Württembergischen Landsiedlung vorgehen.

Und vom LWG Stuttgart -GR 11008/66- [1] blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein kaufmännischer Angestellter und seine Ehefrau je zur Hälfte 10,29 a Baumwiese der Markung Stuttgart-Uhlbach für 21 DM/qm kauften.

Das Gericht führte aus: Der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG liegt vor. Der Erwerber will das Grundstück für Wochenendzwecke nutzen, wobei es ihm auch als Kapitalanlage dient. Das Grundstück liegt nach dem Generalbebauungs-/Flächennutzungsplan von 1956 in einem landwirtschaftlichen Reservatgebiet. Am Erwerb für 15 DM/qm ist ein hauptberuflicher Landwirt interessiert. Sein Erwerbsinteresse ist groß, da er mit einer Obstanlage an das Grundstück grenzt.

Außerdem steht der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks. In der nächsten Umgebung des Grundstücks wurden in den Jahren 1965 und 1966 drei Baumgrundstücke gleicher Güte mit einem Durchschnittspreis von 12 DM/qm veräußert. Berücksichtigt man die Investitionen der Verkäufer "in Höhe von 2 206,50 DM, so kommt man auf einen Verkehrswert von 14,14 DM/qm. Dieser Preis muß als innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert bezeichnet werden und darf nicht mit dem Verkehrswert verglichen werden, der sich bei der öffentlichen Hand und bei der Industrie zum Zwecke der Wohnraumsiedlung, Verkehrsplanung und Industrieansiedlung herauskristallisiert hat, denn das Grundstück liegt in einem landwirtschaftlichen Reservat und ist somit der öffentlichen Hand und der Industrie für ihre Zwecke entzogen. Der Preis von 14,14 DM/qm ist deshalb als absoluter Verkehrswert anzusehen." Der Kaufpreis überschreitet diesen Verkehrswert um 48,47 %. Zwar wird in der Mehrzahl der Fälle ein grobes Mißverhältnis erst dann festzustellen sein, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 50 % übersteigt. Dennoch

1) Beschluß vom 16.1.1967

wird es einer Prüfung des Einzelfalls überlassen bleiben müssen, festzustellen ob der Kaufpreis in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht. Dabei ist es nicht ausgeschlossen, daß bereits geringere Überschreitungen des Verkehrswertes ein grobes Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks darstellen. Gerade im Großraum Stuttgart mit ohnehin überdurchschnittlichen Grundstückspreisen würde eine Überschreitung um 5o % zu für die Landwirtschaft nicht mehr vertretbaren Grundstückspreisen führen. Der Landwirtschaft, die im Raum Stuttgart immer mehr verdrangt wird, muß Gelegenheit gegeben werden, wenigstens in landwirtschaftlichen Reservaten gelegene Grundstücke zu vernünftigen Preisen, die in einem gesunden Verhaltnis zum Ertragswert stehen, zu erwerben. "Der vom Interessenten angebotene Kaufpreis von etwa 15 DM/qm würde dieser Vorstellung entsprechen. Würde das Gericht Kaufpreise, wie sie die Verkäufer fordern, für in landwirtschaftlichen Reservaten gelegene Grundstücke standig zulassen, so würde sich binnen kurzem ein 'richterlicher innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert' bilden, den Nichtlandwirte beim Verkaufsangebot wiederum um 5o % überschreiten würden. Dies würde in landwirtschaftlichen Reservatgebieten im Großraum Stuttgart zu dem Ergebnis führen, daß schließlich kein Landwirt mehr wegen zu hoher Preise Grundstücke erwerben könnte; dadurch würde die Landwirtschaft immer mehr schrumpfen, was das Grundstücksverkehrsgesetz gerade vermeiden will."

III. Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung

a) Bauland

Das LWG Boblingen -Lw 18/65- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem eine Lebensversicherungsgesellschaft von der Stadt Böblingen auf deren Markung etwa 2,2 ha Grundstücke für 4o DM/qm kaufte, um darauf Wohnhäuser zu erstellen.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil die Grundstücke der Landwirtschaft wegen ihrer guten Bonität erhalten bleiben sollen: Die Stadt Böblingen habe zwar einen Bebauungsplan über ein Gebiet von 32 ha aufgestellt. Von dieser Fläche seien vom LWA Herrenberg jedoch insgesamt 4 ha, zu denen auch die Kaufgrundstücke zählten, beanstandet worden.

Das Gericht wies darauf hin, daß in der Zwischenzeit auch das Regierungspräsidium dem umstrittenen Bebauungsplan zugestimmt habe.

Auch das LWG Stuttgart -RB 11o14/65- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, weil es das Grundstück als Bauland ansah. Das Grundstück ist als Bauvorratsland im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesen. Überdies liegt es in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses der Käuferin, von diesem nur durch einen Weg getrennt.

Das Gericht meinte: Auch wenn noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan nach § 3o BBauG vorliegt, so entspricht es doch nicht dem Sinn des Gesetzes, wie er in § 4 Ziffer 4 GrdstVG zum Ausdruck kommt, einem Kaufvertrag über ein Grundstück die Genehmigung zu versagen, wenn sich dieses nach der Betrachtungsweise aller Beteiligten und nach seiner räumlichen Lage ausschließlich als Baugrundstück darstellt.

Weil der Erwerb eines Bauplatzes durch Nichtlandwirte keine ungesunde Bodenverteilung darstelle, genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 39/65- [3] einen Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute eine mit Obstbäumen bepflanzte Wiese am Ortsrand von Rudersberg-Klaffenbach für 7 DM/qm kauften, um darauf ein Wohnhaus zu bauen.

Das Grundstück liegt unmittelbar an einer Ortsstraße. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Nach der Auffassung des Gemeinderats

1) Beschluß vom 9.2.1966
2) Beschluß vom 16.12.1963. Mit diesem Vertrag kaufte eine Fabrikantenehefrau einen 1o,8o a großen Acker der Markung Oberaichen für 72 ooo DM. Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 13.12.1965

stellt das Grundstück rechtlich und tatsächlich eine Baulücke dar. Das Landratsamt bestätigte, daß die Kreisbaumeisterstelle gegen die Bebauung gemäß § 34 BBauG nichts eingewandt habe. Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG Schorndorf -Lw 6/65- 1) hatte die Versagung aufrechterhalten, weil das Grundstück nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG liege und ein Landwirt, der bereit sei, 4 DM/qm zu bezahlen, es zur Aufstockung seines Betriebes benötige.

Das OLG führte aus: Das Grundstück besitzt nach der Württembergischen Landesbauordnung Bauplatzeigenschaft. "Unter diesen Umständen kommt es nicht mehr darauf an, daß ein Bebauungsplan noch nicht existiert. Auch wenn der Verkauf weiterhin der Genehmigungspflicht unterliegt, so ist die Genehmigung hier doch zu erteilen, da feststeht, daß das Grundstück im Hinblick auf seine Bauplatzeigenschaft für die Landwirtschaft verloren ist. Das Grundstücksverkehrsgesetz ist nicht dazu da, den landwirtschaftlichen Charakter einer Gemeinde oder Teilgemeinde aufrechtzuerhalten und den Zuzug von Nichtlandwirten in die Gemeinde zu verhindern."

Das LWG Schorndorf -GRB 6, 8/62- 2) genehmigte zwei Kaufverträge, denen das LWA Waiblingen die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt hatte. Mit dem einen Vertrag kaufte ein Stadtpfleger die obere westliche Hälfte zweier Flurstücke der Markung Weizheim, mit dem anderen kauften Technikerseneleute die westliche Hälfte -jeweils etwa 13,5o a- für 17,5o DM/qm. Hinsichtlich der Kaufgrundstücke war eine Baulandumlegung auf freiwilliger Grundlage imgange.

Das Gericht bemerkte: Es steht fest, daß die Grundstücke demnächst aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheiden und Baugebiet werden. Die Auffassung des Landwirtschaftsamts war zunächst begründet, da es sich um Bauerwartungsland handelte, das nicht in einen genehmigten Ortsbauplan einbezogen war.

Einen weiteren Kaufvertrag genehmigte das Gericht -GRB 9/62- 3), weil das ortsnahe Kaufgrundstück nach neuerlichen Ermittlungen bereits in eine Baulandumlegung einbezogen sei und sein Ausscheiden aus der landwirtschaftlichen Nutzung nahe bevorstehe.

1) Beschluß vom 21.4.1965
2) Beschlüsse vom 22.11.1962
3) Beschluß vom 22.11.1962. Mit diesem Vertrag kauften Schreinermeisterseheleute 16,69 a Grünland der Markung Hegenlohe für 19,5o DM/qm. Das LWA Esslingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt.

Und es genehmigte -Lw 2/66- einen Kaufvertrag, weil das Kaufgrundstück aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschieden ist [1]. Das Bürgermeisteramt hatte nämlich bescheinigt, das Grundstück liege innerhalb des bebauten Ortsteils und sei nach dem Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil werde dem Eigentümer auf Antrag eine Baugenehmigung nach § 34 BBauG erteilt. Außerdem werde in allernächster Zeit eine Baulandumlegung beim Gemeinderat beantragt und sodann vom Gemeinderat der Bebauungsplan beschlossen werden.

Einen Kaufvertrag, mit dem Landwirtseheleute von Landwirtseheleuten 1o,14 a Ackerland der Markung Gerlingen für 16,7o DM/qm kauften, um darauf die Hofstelle ihres Aussiedlerhofs zu errichten, genehmigte das LWG Leonberg -Lw 6/63- [2] und führte aus: Es handelt sich um einen notwendigen Ringtausch zwischen mehreren Grundbesitzern. Anlaß ist die im öffentlichen Interesse erforderliche Erweiterung des Gerlinger Friedhofs gewesen. Zwangsweise haben sich Bodenpreise ergeben, die mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert nicht in Beziehung gesetzt werden können. Das Kaufgrundstück kann als Bauplatz betrachtet werden; jedenfalls ist es nicht landwirtschaftliches Ertragsland. Daher ist der Kaufpreis nicht zu beanstanden.

b) Bauerwartungsland

Da die Gerichte den Begriff Bauerwartungsland in einem unterschiedlichen Sinne verwenden, der Begriffsinhalt manchmal sogar innerhalb der einzelnen Entscheidungen desselben Gerichts wechselt, und außerdem in einigen Entscheidungen von Bauerwartungsland nicht ausdrücklich gesprochen wird, obwohl über solches entschieden wird, werden unter der Rubrik "Bauerwartungsland" alle Entscheidungen dargestellt, bei denen die Grundstücke einerseits zwar noch nicht Bauland sind, andererseits aber die Möglichkeit besteht, daß sie in absehbarer Zeit Bauland werden.

Das LWG Böblingen genehmigte zwei Kaufvertrage über Bauerwartungsland, denen das LWA Herrenberg die Genehmigung nach § 9 I 1

1) Beschluß vom 3o.3.1966; mit diesem Vertrag kaufte ein Steuerhauptsekretär und seine Ehefrau 16,3o a Ackerland der Markung Weiler für 46 455 DM. Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Interessent war der bisherige Pächter, ein Landwirt und Feldschütz.
2) Beschluß vom 7.5.1963

GrdstVG versagt hatte.

Mit dem einen Vertrag kaufte eine Offene Handelsgesellschaft einen 13,o7 a großen Acker der Markung Sindelfingen für 45 745 DM, um darauf ein Gebäude zu erstellen.
Das LWG -Lw 13/66- [1] bemerkte: Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, daß das betreffende Gebiet im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland vorgesehen ist, sodaß das Grundstück der Landwirtschaft in absehbarer Zeit verloren geht. Der Flächennutzungsplan ist zwar noch nicht genehmigt, seiner Genehmigung steht aber nichts im Wege.

Mit dem anderen Vertrag kauften Werkzeugmachereheleute 11,73 a Grundland der Markung Darmsheim für 18 ooo DM zum Gesamtgut einer Gesellschaft nach §§ 7o5 ff. BGB.
Das LWG -Lw 1/64- [2] führte aus: Die Vernehmung des Bürgermeisters hat ergeben, daß es sich um Bauerwartungsland nahe am Rand des geschlossenen Ortsgebiets handelt. Da das gesamte Gebiet um das Grundstück in absehbarer Zeit bebaut wird, sind landwirtschaftliche Interessen nicht mehr berührt, wenn dieses Grundstück nunmehr in die Hände von Nichtlandwirten übergeht.

Zwei Kaufverträge, denen das LWA Waiblingen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt hatte, genehmigte das LWG Waiblingen.

Mit dem einen Vertrag kauften Betriebsleiter-Eheleute je zu einem Viertel und die Ehefrau eines kaufmännischen Angestellten zur anderen Hälfte einen 11,o5 a großen Acker der Markung Fellbach für 3o DM/qm.
Die Stadtverwaltung bestätigte: Das Grundstück sei im Entwurf des Bebauungsplans für Zwecke der Wohnsiedlung ausgewiesen und werde auch nach dem Flächennutzungsplan für Zwecke der Wohnsiedlung beansprucht.
Das Gericht -GRB 7/62- [3] meinte: "Wenn auch kein Fall gegeben ist, in dem nach § 8 GrdstVG die Genehmigung erteilt werden muß, und wenn auch eine Bebauung in den nächsten Jahren noch nicht zulässig sein wird, so ist doch die Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung begrenzt." Daher ist eine ungesunde Bodenverteilung zu verneinen.

Mit dem anderen Vertrag wollten ein Textilkaufmann und seine Ehefrau einen 1o,62 a großen Acker der Markung Fellbach für 35,3o DM/qm erwerben.

1) Beschluß vom 5.7.1967
2) Beschluß vom 7.4.1964
3) Beschluß vom 1.6.1962

Das LWG -Lw 6/64- [1] bemerkte: Der bezahlte Kaufpreis schließt eine rentable landwirtschaftliche Nutzung ohne weiteres aus. Die Tatsache, daß das Grundstück direkt an der Baulinie liegt und auch die Stadt bereit war, 35 DM/qm für es anzulegen, beweist, daß Grundstücke in dieser oder ähnlicher Lage nur im Hinblick auf ihre künftige Bebaubarkeit erworben werden.

Weil es sich bei dem Kaufgrundstück um Bauerwartungsland handelt, das aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidet, genehmigte auch das LWG Schorndorf -Lw 2/67- [2] einen Kaufvertrag, mit dem ein Fabrikant für 8 000 DM eine Teilfläche von 7,13 a kaufte, die von einer am Rande von Schornbach gelegenen Wiese wegzumessen war. Das Grundstück ist im Flachennutzungsplan, der zur Zeit im Entwurf fertiggestellt wird, zur Wohnbebauung vorgesehen.

Einen Kaufvertrag, mit dem ein Bezirkskaminfegermeister und seine Ehefrau 18,15 a Grünland der Markung Mössingen für 4,40 DM/qm kauften, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 7/62- [3].
Es führte aus: Auf einem westlich vom Grundstück gelegenen 3,5 ha großen Areal wird zur Zeit ein Aufbaugymnasium mit Internat gebaut. Südlich des Grundstücks ist bis auf zwei Ackerlangen Entfernung das Gelände für Industrieansiedlung freigegeben und teilweise dafür schon in Anspruch genommen. Zwar ist das Grundstück noch nicht in einen Bebauungsplan einbezogen. Die Nähe zu zwei Baugebieten und die von der Gemeinde bestätigte Möglichkeit der Inanspruchnahme für gerade durch den Schulbau mitbedingte gemeinnützige Anlagen rechtfertigen aber nicht mehr die Annahme, daß dieses Gelände als rein landwirtschaftliche Nutzfläche zu betrachten ist. Das zeigt sich auch an den in diesem eng begrenzten Gebiet gezahlten Preisen. Nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert sind derartige Preise nicht gerechtfertigt. Wenn Landwirte, und zwar solche, die nicht aus dem Verkauf von Baugelände erhebliche Mittel zur Verfügung haben, bereit sind, für das Grundstück den gleichen Preis zu bezahlen, so ergibt sich daraus, daß ihr Kaufinteresse nicht durch landwirtschaftliche Betriebsinteressen bestimmt ist.

1) Beschluß vom 5.6.1964
2) Beschluß vom 11.4.1968; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 15.5.1963

Das LWG Leonberg -Lw 5/63- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem eine Witwe einen 18,63 a großen Acker der Markung Ditzingen für 36 000 DM kaufte.

Es meinte: Nach dem vorläufigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück weder in das Baugebiet einbezogen, noch liegt es innerhalb desjenigen landwirtschaftlichen Gebiets, welches einer künftigen Flurbereinigung unterworfen werden soll. Nach einer Äußerung des Stadtbauamts handelt es sich zwar nicht um eigentliches Bauerwartungsland, aber auch nicht um eine Fläche, die auf die Dauer der Landwirtschaft vorbehalten bleiben soll. Vielmehr hat man bei der Errichtung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zwischen dem vorgesehenen Bau- und dem Flurbereinigungsgebiet eine Gewannbreite freigelassen, damit das Wohngebiet und die landwirtschaftliche Nutzungsfläche nicht unmittelbar aneinanderstoßen. Diese Zwischenzone soll in ihrer Verwendung variabel bleiben; sie soll beispielsweise als öffentliche Grünzone, für die Anlage von Kinderspielplätzen und im Bedarfsfall auch der Einbeziehung in das Siedlungsgebiet (Landhausgebiet) vorbehalten bleiben [2]. Zur Zeit allerdings wird die Zone noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Bei der öffentlichen Ausschreibung der Parzelle hat sich lediglich ein Landwirt als Interessent gemeldet, der aber keinen dem Ertrag angemessenen Preis bietet; er hat zunächst 15 DM/qm geboten und später sein Angebot auf 10 DM/qm herabgesetzt [3]. Beide Angebote sind nicht von landwirtschaftlichem Interesse getragen. Vielmehr zeigt sich, daß auch der Interessent das Grundstück in Erwartung einer später noch höheren Verwertung erwerben will.

Zwei Kaufverträge wurden genehmigt, weil sie Bauerwartungsland zum Gegenstand hatten und außerdem kein Landwirt oder sonst Bevorrechtigter erwerbsinteressiert war. Mit dem einen Vertrag kauften Arzteheleute 10,07 a Grünland der Markung Pliezhausen für 15 000 DM [4], mit dem anderen ein Tankstellenbesitzer und seine Ehefrau einen 14,62 a großen Acker der Markung Plochingen

1) Beschluß vom 5.11.1963
2) Daher wird man diese Entscheidung im Problemkreis "Bauerwartungsland" darstellen dürfen.
3) Er gab bei seiner Vernehmung an: Die Gemeinde sei an ihn herangetreten mit der Bitte, eine im Bauleitplan als Industriegebiet ausgewiesene, ihm gehörende 18 a große Baumwiese für 50 DM/qm bis 60 DM/qm an eine Industriefirma zu verkaufen. Er wolle das strittige Grundstück als Ersatzland erwerben.
4) LWG Tübingen -LwG 2/65-, Beschluß vom 12.7.1967.

für 2o DM/qm [1]. § 9 I 3 GrdstVG fand wegen § 9 IV GrdstVG keine Anwendung.

Einen Kaufvertrag, mit dem Nichtlandwirtseheleute eine von einem 23,64 a großen Acker der Markung Böblingen noch wegzumessende Teilflache von 6 a für 9 ooo DM kauften, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 6/65- [2]: Das Gewann, in dem das Grundstück liege, werde früher oder später überbaut, sodaß es schon heute als Bauerwartungsland angesehen werden könne.

Das LWG Waiblingen -Lw 4/65- [3] genehmigte einen Kaufvertrag, dem das LWA Waiblingen die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt hatte. Mit ihm wollte ein Kaufmann eine 5,5o a große Trennfläche einer 17,o4 a großen Baumwiese der Markung Waiblingen für 7o DM/qm erwerben.

Das Gericht bemerkte: Es handelt sich um Bauerwartungsland, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht in Aussicht genommen ist. Das Grundstück liegt am Rande des Wohngebiets der Stadt, an seiner Westgrenze befindet sich bereits bebautes Gebiet, im Norden hat die Stadt Gelande zur künftigen Bebauung erworben. In diesem Gebiet werden durchweg Preise gefordert und gezahlt, die eine rentable landwirtschaftliche Nutzung ausschließen. Wenn hier Grundstücke gekauft werden, dann nur im Hinblick auf ihre zukünftige Bebaubarkeit.

Weil beim Erwerb von Bauerwartungsland § 9 I 3 GrdstVG nicht vorliege, genehmigte das LWG Böblingen einen Kaufvertrag, mit dem ein eingetragener Verein ein 18,72 a großes Grundstück der Markung Aidlingen für 1o DM/qm kaufte. Außerdem genehmigte es einen Tauschvertrag, mit dem dieser Verein ein 37,51 a großes Grundstück -Tauschwert: 33 ooo DM- von einem Mechaniker im Tausch gegen ein 1o,25 a großes Grundstück -Tauschwert: 9 ooo DM- erwarb. Zum Ausgleich bezahlte der Verein 24 ooo DM [4].

Das LWG führte aus: Der Verein unterhält ein Diakonissen-Mutterhaus mit Nebengebäuden. Die beiden strittigen Grundstücke

1) LWG Eßlingen -GRB 14/62-, Beschluß vom 19.7.1962.
2) Beschluß vom 7.7.1965; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 3o.7.1965
4) -Lw 1o, 11/63-, Beschlüsse vom 21.6.1963. Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, binnen 6 Monaten den Kaufpreis bzw. den Tauschwert auf die Hälfte herabzusetzen.

werden, zusammen mit noch einigen weiteren Grundstücken, vom Grundbesitz des Mutterhauses halbkreisförmig umschlossen, sodaß der Verein zur Abrundung seines Besitzes auf den Erwerb der Grundstücke angewiesen ist. Dies muß auch schon im Hinblick darauf geschehen, daß Erweiterungen des Mutterhauses in den nächsten Jahren unumgänglich notwendig werden, und daß der hierfür nötige Baugrund gesichert sein muß. Das Bürgermeisteramt hat bestätigt, daß es sich um Bauerwartungsland handelt.

In einer Entscheidung wurde der Erwerb von Bauerwartungsland nach § 9 VII GrdstVG genehmigt. Und zwar genehmigte das LWG Leonberg -Lw 3/64- [1] einen Kaufvertrag, mit dem ein Schreinermeister von einer in USA lebenden Witwe einen 14,59 a großen Acker der Markung Wimsheim kaufte. Ein hauptberuflicher Landwirt war erwerbsinteressiert. Das Bürgermeisteramt hatte bestatigt, das Grundstück könne schon heute als Bauerwartungsland angesehen werden.

Das LWG bemerkte: Das Grundstück ist heute noch nicht als Bauland anzusehen. Ein Flächennutzungsplan ist erst in Bearbeitung. Allerdings reicht der bebaute Ortsteil fastunmittelbar an das Grundstück heran, und es ist wahrscheinlich, daß die Bebauung sich in den nächsten Jahren auch über das Gebiet hinweg ausdehnen wird, in dem das Grundstück liegt. Solange dies nicht feststeht, muß das Grundstück als landwirtschaftliches Ertragsland betrachtet und in dem Erwerb durch einen Nichtlandwirt eine ungesunde Bodenverteilung gesehen werden. Die Genehmigung ist aber nach § 9 VII GrdstVG zu erteilen. Die vor vierzig Jahren nach Amerika ausgewanderte Verkäuferin hat sich einer Operation unterziehen müssen und mit dem Kaufpreis die Kosten dafür bestritten. Sie ist in einer besonderen Notlage und deshalb auf einen besonders hohen Erlös angewiesen.

Das LWG Eßlingen -Lw 18/63 [2] genehmigte einen Schenkungsvertrag hinsichtlich zweier Acker der Markung Neuhausen mit 17,72 und 15,92 a unter der Auflage, diese bis zum 31.12.1966 an einen hauptberuflichen Landwirt zu veraußern. Hinsichtlich eines 22,18 a großen Ackers wurde die Veräußerungsauflage bis

1) Beschluß vom 7.7.1964; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 24.11.1964; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

zum 31.12.1968 befristet und bestimmt, daß die Auflage entfällt, wenn das Grundstück bis dahin in einen Bauleitplan aufgenommen wird.

Mit diesem Vertrag übertrugen -inzwischen verstorbene- Gipserseheleute einer Schlossersehefrau drei Äcker in Anerkennung der von ihr geleisteten langjährigen Krankenpflege. Das Gericht sah in dem Erwerb der Grundstücke eine ungesunde Bodenverteilung und führte aus:

Die Beschenkte ist Nichtlandwirtin. Sie führt keinen landwirtschaftlichen Betrieb. Sie hat zwar früher zusammen mit ihrem Ehemann die Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Seit einigen Jahren hat sie aber alle Grundstücke -bis auf zwei Baumwiesen- an einen Landwirt verpachtet. Selbst diese beschränkte Bewirtschaftung läuft aus. Eine Versagung der Genehmigung würde aber die Absicht der Schenkgeber vereiteln. Ein solches Ergebnis erfordert die Wahrnehmung des Zwecks des Grundstücksverkehrsgesetzes jedoch nicht. Vielmehr genügt diesem eine Genehmigung unter einer auf zwei Jahre befristeten Verkaufsauflage. Da das strittige Grundstück in unmittelbarer Ortsnähe liegt und möglicherweise später einmal Bauplatz wird, wird hier die Frist für die Veräußerung auf vier Jahre festgesetzt. Nach den jetzigen Verhältnissen wird es bis dahin voraussichtlich in einen Bauleitplan aufgenommen sein, falls überhaupt mit seiner Erschließung als Bauland gerechnet werden kann.

Das LWG Eßlingen -GRB 16/62- [1] genehmigte einen Kaufvertrag nach § 9 VII GrdstVG und unter der Bedingung, das Kaufgrundstück an den Verkäufer -bis zum Zeitpunkt der Einbeziehung des Grundstücks in einen rechtskraftigen Bebauungsplan- unentgeltlich zu verpachten.

Mit diesem Vertrag kaufte ein Bäckermeister von einem Maschinenschlosser einen 7,53 a großen Acker der Markung Eßlingen-Hegensberg für 10 DM/qm. Das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1, aber auch § 9 I 2 GrdstVG versagt, weil das Grundstück mit der anliegenden Parzelle eine räumliche Wirtschaftseinheit bilde, die geteilt würde.
Die Vertragsparteien machten geltend, das Kaufgrundstück werde in absehbarer Zeit in einen Bebauungsplan einbezogen. Überdies bedeute die Versagung der Genehmigung für den berufs- und erwerbsunfähigen Veräußerer eine unzumutbare Härte. Er habe ein Dreifamilienhaus gebaut und nach den Bauvorschriften größer als vorgesehen bauen müssen. Auch müsse er ca. 3 500 DM Anliegerbeitrag bezahlen. Wegen dieser Schuldenlast sei er zur Veräußerung gezwungen.

1) Beschluß vom 10.10.1962

Das LWG meinte: § 9 I 1 und 2 GrdstVG liegen vor. Die Genehmigung muß aber nach § 9 VII GrdstVG erteilt werden. Die Versagung der Genehmigung hätte unter Umständen zur Folge, daß der Veräußerer sein Haus verliert. Dies kann ihm nicht zugemutet werden, zumal er mit seiner Familie zeitlebens eine kleinere Landwirtschaft betrieben hat und eine solche auch weiterhin umtreibt. "Aus Billigkeitsgründen" ist die Genehmigung jedoch unter der Bedingung der unentgeltlichen Verpachtung des Grundstücks an den Verkäufer zu erteilen.

c) Bauerwartung

Die folgenden Entscheidungen beziehen sich auf Grundstücke, hinsichtlich denen die Gerichte die Möglichkeit ausgeschlossen haben, daß sie innerhalb absehbarer Zeit Bauland werden.

Einem Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute einen 21,48 a großen Acker der Markung Mössingen-Belsen für 3,5o DM/qm erwerben wollten, um später einmal darauf zu bauen, blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Das LWG Tübingen -LwG 3/62- [1] hielt den Versagungsbescheid des LWA Rottenburg aufrecht und führte aus: Das Grundstück liege in einem rein landwirtschaftlichen Gebiet. Unter den ortsansässigen hauptberuflichen Landwirten herrsche ein starker Landbedarf. Die Gemeinde habe in letzter Zeit unter hohen Aufwendungen mehrere ausgedehnte Baugebiete erschlossen, die auch bei anhaltend starker Bautätigkeit auf viele Jahre hinaus ausreichten; der Acker, der auch nicht etwa an eines dieser erschlossenen Gebiete angrenze, komme auch bei weiter Auslegung nicht als Bauerwartungsland in Frage.

Das OLG Stuttgart -Wb 7o/62- [2] meinte: Wie aus § 4 Ziffer 4 GrdstVG erhellt, ist für die Veräußerung des Grundstücks die Genehmigung erforderlich, weil es nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S. § 3o BBauG liegt. "Die Frage, ob und gegebenenfalls wann es von einem solchen Plan erfaßt wird, kann dahinstehen; sie ist nach dem Grundstücksverkehrsgesetz unerheblich. Dem Rechtsgeschäft steht... § 9 I 1 GrdstVG entgegen, der den Zweck verfolgt, das Bauernland im Eigentum selbstwirtschaftender Landwirte zu erhalten bzw. es nach Möglichkeit dorthin zu bringen. Als Nichtlandwirte könnten die Beschwerdeführer demzufolge den Acker nur erwerben, wenn für ihn ein landwirtschaftlicher Kaufinteressent nicht gefunden werden könnte. Es sind jedoch, wie das zuständige Landwirtschaftsamt versichert,

1) Beschluß vom 17.1o.1962
2) Beschluß vom 4.3.1963

mehrere hauptberufliche Landwirte in Mössingen am Kauf interessiert. Ihr Kaufinteresse geht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz demjenigen der Beschwerdeführer vor und zwar ungeachtet des Umstandes, daß diese zur Verpachtung des Grundstücks bis auf weiteres bereit sind." Für die Anwendung des § 9 VII GrdstVG reicht es nicht aus, daß die Verkäufer -wie sie vortragen- den bereits in voller Höhe bezahlten Kaufpreis zur Tilgung von Bauschulden verwendet haben und in absehbarer Zeit nicht zurückbezahlen werden können.

Nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Monteur eine 12,o9 a große Wiese der Markung Tübingen für 15 65o DM in der Hoffnung kaufte, darauf bauen zu können. Vorangegangen war eine öffentliche Versteigerung, in der der Eigentümer eines 2oo m vom Grundstück entfernt liegenden Aussiedlerhofs bis zu 7 ooo DM mitgeboten hatte.

Das LWG Tübingen -LwG 2/63- [1] bemerkte: Nachdem sich in der Zwischenzeit die Hoffnung des Käufers bereits als irrig erwiesen hat, ist er am Erwerb nur noch gering interessiert. Das Grundstück liegt im rein landwirtschaftlich genutzten Gebiet, das nach Auskunft der Stadtverwaltung auch in fernerer Zeit nicht als Bauland in Frage kommt; der mit erheblichen öffentlichen Mitteln angelegte Aussiedlerhof ist dringend aufstockungsbedürftig, zumal sein Eigentümer in Stadtnähe in absehbarer Zeit noch einige Grundstücke wird abgeben müssen. Überdies steht der Kaufpreis von 12,94 DM/qm im groben Mißverhältnis zum Grundstückswert.

Vom LWG Leonberg blieb drei Kaufvertragen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, obschon die Kaufer geltend gemacht hatten, bei den Kaufgrundstücken handle es sich um Bauerwartungsland.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Bürgermeister 22,59 a Ackerland der Markung Friolzheim für 1,1o DM/qm.

Er brachte vor: Das Grundstück werde im Zuge der Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nachsten Jahre in die Ortsbauplanung aufgenommen. Bereits im Jahre 1957 habe der Gemeinderat das betreffende Gebiet durch Beschluß zum Vorkaufsrechtsgebiet erklart.

Das Gericht -GRB 26/62- [2] bemerkte: Die Parzelle kann nicht als Bauerwartungsland bezeichnet werden. "Die Widmung einer Bodenflache als Bauland erfolgt durch die Aufstellung von Flachennutzungsplanen (vorbereitenden Bauleitplanen) und Bebauungs-

1) Beschluß vom 15.5.1963
2) Beschluß vom 6.11.1962

plänen seitens der Gemeinde. Erst wenn diese Pläne aufgestellt sind und die vorgeschriebene Billigung der Verwaltungsbehörde gefunden haben, kann man im Falle eines Flächennutzungsplanes von Bauerwartungsland und im Falle eines Bebauungsplans von Bauland sprechen. Für Flächen, die in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplan als Bauerwartungs- oder Bauland ausgewiesen sind, wird ohne weiteres die Genehmigung zur Veräußerung erteilt." Unstreitig ist bisher weder ein Flächennutzungs- noch ein Bebauungsplan aufgestellt. Demnach ist die Parzelle noch landwirtschaftliches Ertragsland. Ihre Veräußerung an einen Nichtlandwirt bedeutet eine ungesunde Bodenverteilung, um so mehr als das Grundstück in einem flurbereinigten Gebiet liegt. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn sich keine bäuerlichen Interessenten finden. Dies ist nicht der Fall. Auf Grund einer Ausschreibung haben sich beim Landwirtschaftsamt mehrere Bewerber gemeldet. Diese haben allerdings, sobald sie erfuhren, daß der Bürgermeister als Kaufbewerber auftritt, sofort erklärt, daß sie in diesem Falle kein Interesse hätten, weil sie ihm das Grundstück nicht streitig machen wollten. Diese Rücknahmeerklärungen können aber nicht dazu führen, daß das Gericht nunmehr das Fehlen eines Interesses der Landwirte seiner Entscheidung zugrunde legen kann. Vielmehr zeigt der Sachverhalt deutlich, daß ein lebhaftes bäuerliches Erwerbsinteresse besteht.

Mit dem zweiten Vertrag kaufte ein technischer Kaufmann, Mitinhaber einer Uhrenfabrik, zwei Äcker der Markung Wimsheim mit insgesamt 26,38 a für 2,5o DM/qm.

Das Gericht -Lw 18/64- [1] führte aus: Beide Parzellen liegen in großer Nähe des Ortsetters, nämlich nur zwei Gewannbreiten entfernt. Sie sind als ortsnahe Felder für Landwirte durchaus begehrenswert. Wenn sich bei der Ausschreibung kein Landwirt gemeldet hat, so hat dies sicher seinen Grund darin, daß offenbar niemand dem Erwerber etwas in den Weg legen und sich mit ihm verfeinden will. Diese Erscheinung ist in den letzten Jahren in vielen ähnlichen Fällen festgestellt worden. Oftmals haben sich die Erwerber bereits vor Kaufabschluß mit etwaigen Konkurrenten geeinigt. Nur so kann es auch hier zu erklären sein, daß angeblich

1) Beschluß vom 2.2.1965; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung versagt, weil die Württembergische Landsiedlung am Erwerb interessiert sei.

kein Landwirt Erwerbsinteresse hat [1].

Außerdem kauften Metzgermeisterseheleute drei Äcker der Markung Flacht mit insgesamt 4o,42 a für 2o ooo DM.

Das LWG -Lw 8/65- [2] bemerkte: Die Äcker liegen im Norden des bebauten Ortsgebietes. In dieser Richtung ist ein Gebiet zur Bebauung vorgesehen, und zwar durch Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats als Vorgriff auf den noch nicht fertiggestellten Flächennutzungsplan. Die Äcker liegen nicht in diesem Gebiet, sondern nördlich vor dem noch weiter nördlich gelegenen, eingezäunten Versuchsgelände einer Kraftfahrzeugfabrik. Nach den Ausführungen des Bürgermeisters ist auch in der kommenden Zeit, mindestens aber in den nächsten zehn Jahren mit einer Ausweitung der Bebauung nicht zu rechnen. Es handelt sich somit um landwirtschaftliches Ertragsland. Die Württembergische Landsiedlung ist am Erwerb interessiert. Ihr gebührt der Vorzug. Die Voraussetzungen des § 8 Ziffer 7 a) GrdstVG liegen nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen spekulativen Grundstückserwerb zum Zwecke der Geldanlage.

Die Genehmigung blieb auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Kaufmann einen 11,46 a großen Acker der Markung Nellingen für 15 DM/qm erwerben wollte.

Das LWG Eßlingen -Lw 1/66- [3] bemerkte: Das Grundstück liegt an der Markungsgrenze gegen das Gebiet von Eßlingen, welches bis fast an die Grenze hin mit Häusern der Z.siedlung bebaut ist. Das mag für die Vertragsparteien den Gedanken nahe gelegt haben, auch dieses Grundstück werde in absehbarer Zeit in ein Baugebiet fallen. Die Gemeinde Nellingen hat jedoch bestätigt, daß dies nicht der Fall sein wird. Diese Auskunft erscheint überzeugend, denn die Gemeinde kann zur Wahrung ihrer Selbständigkeit kein Interesse daran haben, den Markungsteil zu überbauen, der sich an die Z.siedlung anschließt, was sonst eine geschlossene Siedlungsfläche zwischen beiden Ortskernen

---

1) Gegen diesen Beschluß legte der Erwerber sofortige Beschwerde ein. Das OLG Stuttgart -1o WLw 25/65- verwarf diese mit Beschluß vom 13.12.1965 als unzulässig, weil verspätet. Während der Erwerber vor dem LWG Leonberg angegeben hatte, er wolle auf den Parzellen Obstbäume pflanzen, führte er in der Beschwerdebegründungsschrift an, er habe die beiden Parzellen erworben, da sie seiner Ansicht nach Bauerwartungsland seien.

2) Beschluß vom 5.1o.1965

3) Beschluß vom 28.4.1966; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt.

zur Folge hätte. Das Grundstück wird daher in absehbarer Zeit in einem nicht überbauten, landwirtschaftlich genutzten Markungsteil bleiben. Für solche Grundstücke verfolgt das Grundstücksverkehrsgesetz den Zweck, sie bei einem Eigentumswechsel tunlichst in die Hand von hauptberuflichen Landwirten zu überführen. Ist somit § 9 I 1 GrdstVG gegeben, so kann dahingestellt bleiben, ob auch § 9 I 3 GrdstVG vorliegt.

§ 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Unter den hauptberuflichen Landwirten und Weingärtnern können Interessenten gefunden werden, die ebenfalls 15 DM/qm bieten. Hinsichtlich der Finanzierung seines Hauses würde der Verkäufer damit nicht schlechter stehen als jetzt. Das Gericht verkennt nicht, daß für den Verkauf auch noch andere, aus den freundschaftlichen Beziehungen beider Familien herrührende Motive eine Rolle gespielt haben, die entfallen, wenn der Vertrag nicht genehmigt wird. Das Grundstücksverkehrsgesetz fordert in vielen Fällen von Grundeigentümern erhebliche Opfer, um dem Gesetzeszweck zu genügen; das hier verlangte Opfer ist nicht unzumutbar.

Einem anderen Kaufvertrag blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt. Mit ihm kaufte eine Nichtlandwirtin einen 18,37 a großen Acker der Markung Maichingen für 15 DM/qm. Sie hatte zuvor an die Gemeinde ein 31,3o a großes Grundstück für 37,5o DM/qm zur Ansiedlung von Industrie veräußert, und zwar unter der Bedingung, daß die Gemeinde ein Ersatzgrundstück zur Verfügung stellt bzw. vermittelt.

Das LwG Böblingen -Lw 2/6o- [1] führte aus: Die Erwerberin ist keine Landwirtin. Wer nur 72 a landwirtschaftliche Grundstücke besitzt, ist damit weder neben- noch hauptberuflich Landwirt. Auch ist die Käuferin nicht in der Lage, landwirtschaftliche Grundstücke zu bewirtschaften. Sie ist schwer krank, und das Ende ihrer Krankheit läßt sich nicht absehen. Die Käuferin ist auch nicht daran interessiert, Landwirtschaft zu betreiben. Ihr geht es allein darum, das Geld, das sie aus dem Verkauf an die Gemeinde erhalten hat, wiederum entsprechend anzulegen. Daher liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Die Käuferin kann ihr Geld auch anderweitig anlegen. Wie gerichtsbekannt ist, sind landwirtschaftliche Grundstücke auf der Gemarkung Maichingen außergewöhnlich knapp. Die dortigen Landwirte sind darauf angewiesen, ihre Betriebe aufzustocken, wenn sie ihre Existenz weiterhin behaupten wollen.

1) Beschluß vom 9.2.1966

Außerdem ist der Kaufpreis überhöht: Die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks besteht, wenn auch nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit. Der Zeitraum, in welchem mit einer Bebauung gerechnet werden kann, ist nicht einmal annähernd zu bestimmen. Unter solchen Umständen kann das Grundstück nicht als Bauerwartungsland angesehen werden.

Weiter blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Zahnarzt von einer Witwe drei T-förmig aneinandergrenzende Äcker der Markung Steinenbronn im Ausmaß von insgesamt 65,85 a für ca. 3,8o DM/qm kaufte, um eine Reithalle zu bauen. Der Erwerber behauptete, die Grundstücke seien Bauerwartungsland.

Das LWG Stuttgart -GR 11 oo7/64- [1] meinte: Der Kaufvertrag ist genehmigungspflichtig. Es handelt sich um landwirtschaftliche Grundstücke i.S. § 1 GrdstVG. Wegen der geringen Anschlußmöglichkeit an die Ortskanalisation besteht mindestens in absehbarer Zeit keine Aussicht, daß die Kaufgrundstücke Bau- oder Industriegelände werden. Obschon sie brachliegen, können sie noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, z.B. als Viehweide oder zur Aufforstung.

Bauernland soll nach Möglichkeit wieder in Bauernhand kommen. Ein Fall, der eine Ausnahme rechtfertigen würde, ist nicht gegeben. Zwar sollen in Steinenbronn noch weitere Grundstücke brachliegen. Dies ist aber nicht auf mangelndes Erwerbsbedürfnis der dortigen hauptberuflichen Landwirte zurückzuführen, sondern darauf, daß diese fürchten, nach Nutzbarmachung könnten die Grundstücke von Nichtlandwirten und Spekulanten zu Preisen erworben werden, die sie zu bieten nicht in der Lage sind. Die Beweisaufnahme hat ergeben, daß mindestens zwei hauptberufliche ortsansässige Landwirte am Erwerb der Grundstücke zur Abrundung ihres landwirtschaftlichen Besitzes ernsthaft interessiert sind. Beide halten lediglich einen Kaufpreis von 1,5o DM/qm für angemessen. Das Gericht hat jedoch den Eindruck gewonnen, daß sie zur Zahlung eines höheren, wenn auch unter 3,8o DM/qm liegenden Preises gewillt sind. Es wertet dies als ein Anzeichen dafür, daß die Verkäuferin bei einem Verkauf der Grundstücke an einen hauptberuflichen ortsansässigen Landwirt den durchaus angemessenen Preis von rund 2,5o DM/qm erzielen könnte. In dem Mindererlös kann auch bei Berücksichtigung des Umstandes, daß die Verkäuferin wegen ihres bescheidenen Renteneinkommens den Erlös zur Tilgung ihrer Bauschulden dringend benötigt, keine unzumutbare Härte

1) Beschluß vom 1.2.196o

i.S. § 9 VII GrdstVG gefunden werden. Daß sie etwa nur bei Erzielung des überhohten Kaufpreises von 3,8o DM/qm ihre Eigentumswohnung halten könne, behauptet sie selbst nicht. Im übrigen wäre die wirtschaftliche Einbuße nur die Folge einer dem Eigentum an landwirtschaftlichen Grundstücken von Gesetzeswegen innewohnenden Beschränkung.

d) Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung bei vorweggenommener Erbfolge und Erbauseinandersetzung

Zwei Erbteilungsverträge wurden insoweit uneingeschränkt genehmigt, als mit ihnen Bauland übertragen wurde.

Mit dem einen Vertrag erwarb eine Pfarrersehefrau fünf Grundstücke der Markung Hagelloch mit zusammen 43,32 a, von denen eines als Bauland anzusprechen war. Insoweit genehmigte das LWG Tübingen -LwG 1o/64 [1)] den Vertrag uneingeschrankt.

Es bemerkte: Das Grundstück liegt im Ortsbereich, ihm gegenüber ist schon ein Haus an einem ausgebauten Ortsweg erstellt. Wenn die Gemeinde das Gebiet bis jetzt auch noch nicht in ihren Ortsbebauungsplan aufgenommen hat, so liegt das Grundstück doch schon im unmittelbaren Bebauungsgebiet der Gemeinde. Es ist nur noch eine Frage der Zeit und der Finanzen, bis wann dieses Gebiet auch offiziell in den Ortsbebauungsplan aufgenommen wird.

Den Erwerb der übrigen Grundstücke genehmigte das Gericht unter der Auflage, diese innerhalb von zehn Jahren an einen ortsansässigen Landwirt zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, und unter der Bedingung, dem LWA Rottenburg bis zum 1.3.1967 einen Pachtvertrag mit der Mindestdauer von drei Jahren vorzulegen.

Es führte aus: Diese Grundstücke sind landwirtschaftliche i.S. § 1 GrdstVG. Ihre Übertragung stellt eine ungesunde Bodenverteilung dar. Bei dem Erbteilungsvertrag handelt es sich jedoch um einen Vertrag mit vielfaltigen Wirkungen. Insbesondere ist mit der Übertragung der Grundstücke ein Ausgleich der übrigen erbrechtlichen Forderungen verbunden. Außerdem müssen die Beteiligten einer Erbengemeinschaft zu irgendeinem Zeitpunkt die Erbschaft auseinandersetzen und dabei auch Grundstücke übertragen. Dies rechtfertigt es, den Bestand eines solchen Rechtsgeschäfts so gut wie möglich aufrechtzuerhalten. Durch Erteilung der Auflage und Bedingung erscheint dies auch möglich. Als Mindestpachtdauer sind drei Jahre notwendig, um eine ordnungsgemäße

1) Beschluß vom 4.5.1966

landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Für die Veräußerungsauflage erscheint ein Zeitraum von zehn Jahren richtig. Innerhalb dieser Zeit dürfte sich geklärt haben, wo die Erwerberin und ihr Ehemann Wohnsitz für ihren Lebensabend nehmen, und ob sie in diesem Zusammenhang auch die vier Grundstücke veräußern.

Mit dem anderen Vertrag erwarben zwei Miterben je zur Hälfte drei Grundstücke der Markung Aidlingen. Auch hier war eines der Grundstücke Bauland. Insoweit erteilte das LWG Böblingen -Lw 9/63- [1] die Genehmigung uneingeschränkt, da von Seiten der Landwirtschaft gegen sein Verbleiben in Miteigentum keine Bedenken bestanden. Hinsichtlich der beiden anderen Grundstücke wurde die Genehmigung, um den Versagungsgrund des § 9 I 2 GrdstVG auszuräumen, unter der Auflage erteilt, diese binnen sechs Monaten durch einen neuen Vertrag in das Alleineigentum eines der Erwerber zu übertragen.[2]

Die Übertragung von Bauerwartungsland genehmigte das LWG Böblingen in drei Entscheidungen uneingeschränkt.

Es genehmigte -Lw 3/64 Hbg- [3] einen Ausstattungsvertrag, mit dem Landwirtseheleute an ihre eine Tochter, die Ehefrau eines Vermessungsingenieurs, und ihren Sohn, einen Kaufmann, einen 33,47 a großen Acker der Markung Affstätt je zur Hälfte unabgeteilt übertrugen. [4] Die Ausstattungsgeber hatten alle ihre anderen landwirtschaftlichen Grundstücke an ihre andere Tochter übertragen, die mit einem Landwirt verheiratet ist. Lediglich das strittige Grundstück sollte den weichenden Erben überlassen werden.

Das LWG meinte: In diesem besonders gelagerten Fall liegt keine ungesunde Bodenverteilung vor. Nachdem die Ausstattungsgeber offensichtlich bemüht waren, ihr landwirtschaftliches Anwesen zusammenzuhalten, glaubte das Gericht mit einer Genehmigung den Interessen aller Beteiligten wie auch den Interessen der Landwirtschaft gerecht zu werden. In absehbarer Zeit wird das Grundstück überbaut werden und damit der Landwirtschaft verloren

1) Beschluß vom 21.6.1963
2) Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß alle drei Grundstücke innerhalb eines halben Jahres je von einem der beiden Erben ins Alleineigentum übernommen werden.
3) Beschluß vom 7.4.1964
4) Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt. Es hatte in der Übertragung des Grundstücks -je zur Hälfte unabgeteilt- eine unwirtschaftliche Zersplitterung desselben gesehen.

gehen. Es grenzt unmittelbar an Grundstücke der Markung Herrenberg an, die bereits überbaut sind. Nur wegen des eigenartigen Verlaufs der Markungsgrenze an dieser Stelle kann es noch nicht überbaut werden. Auch wird es nicht unwirtschaftlich zerteilt. Alle Beteiligten haben glaubhaft versichert, daß es solange noch vom Hofe aus bewirtschaftet wird, als eine Bebauung nicht in Frage kommt.

Außerdem genehmigte das Gericht -Lw 12/63- [1] einen Erbteilungsvertrag, mit dem eine 17,91 a große Baumwiese der Markung Maichingen geteilt und eine noch wegzuvermessende Trennfläche dem einen Miterben, einem Ingenieur, der Rest an den anderen Miterben und dessen Ehefrau übertragen wurde. Das LWA Herrenberg hatte den Vertrag nach § 9 I 2 GrdstVG beanstandet und unter der Bedingung genehmigt, daß das gesamte Grundstück entweder von dem einen Miterben oder dem anderen zusammen mit seiner Ehefrau übernommen wird.

Das LWG meinte, das nur etwa 1oo - 3oo m von den letzten Häusern entfernt liegende Grundstück sei Bauerwartungsland; daher berühre die beabsichtigte Teilung landwirtschaftliche Interessen nicht.

Es genehmigte auch -Lw 9/64- [2] einen Erbteilungsvertrag insoweit uneingeschränkt, als er Grundstücke betraf, mit deren Überbauung in Zukunft zu rechnen ist. Hinsichtlich sechs weiterer Grundstücke wurde die Genehmigung unter der Auflage erteilt, diese innerhalb von fünf Jahren an hauptberufliche Landwirte oder die Stadt Böblingen zum ortsüblichen, angemessenen Preis für landwirtschaftliche Grundstücke zu veräußern. Außerdem wurde bestimmt: Sollte sich innerhalb dieser Zeit eines der Grundstücke nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen als Bauland oder zukünftiges Bauland ausweisen, so entfällt die Auflage für das betreffende Grundstück, sobald der Nachweis hierüber dem LWA Herrenberg erbracht wird.

Mit diesem Vertrag verteilten zwei Miterben -eine Flugzeugprüferswitwe und ein Flaschner- untereinander unbebaute Grundstücke der Markung Böblingen mit einer Fläche von ca. 4 ha. Das LWA Herrenberg hatte bei sechs Grundstücken die Genehmigung unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt, im übrigen den Vertrag uneingeschränkt genehmigt, weil zu erwarten war, daß die übrigen Grundstücke in Zukunft überbaut werden können.

Das LWG bemerkte: Die Erwerber sind weder hauptberufliche, noch

1) Beschluß vom 21.6.1963
2) Beschluß vom 8.7.1964

in erheblichem Maße nebenberufliche Landwirte. Es trifft zwar zu, daß Böblingen und Sindelfingen in den letzten Jahren reine Industriestädte geworden sind, die sich fortlaufend ausdehen, und daß immer mehr Land auf diesen Gemarkungen für Wohnbau- und Industriezwecke benötigt wird. Umsomehr muß darauf geachtet werden, daß Grundstücke, die auch in Zukunft nicht als Bauland in Frage kommen, nach Möglichkeit in die Hände von Landwirten übergehen. Es würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn die sechs landwirtschaftlichen Grundstücke für alle Zeiten in das Eigentum der Nichtlandwirte übergingen, während andererseits auch auf der Markung Sindelfingen noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die dringend Grundstücke zur Aufstockung benötigen. Die Antragsteller haben zwar mit Recht darauf hingewiesen, daß es nicht angeht, die Erben zu zwingen, Grundstücke aus ihrer Erbschaft für wenig Geld an Landwirte zu verkaufen, die ihrerseits dann später diese Grundstücke wieder als Baugelände abgeben und einen hohen Gewinn einstecken. Es ist ihnen zuzugeben, daß solche spekulierende Landwirte heute leider keine Seltenheit sind. Vorliegend erfolgt dieser Einwand jedoch zu Unrecht. Das LWA Herrenberg hat nur für solche Grundstücke, bei denen mit einer Überbauung auch in Zukunft nicht gerechnet werden kann, die Verkaufsauflage angeordnet. Das Gericht schließt sich dem an. Auch wenn es sich bei der Stadt Böblingen um eine Industriestadt handelt, so wird doch ein gewisser Teil der Markung der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Es muß dafür gesorgt werden, daß gerade solche Grundstücke in die Hände von Landwirten gelangen. Auch das Gericht genehmigt den Auseinandersetzungsvertrag ohne jede Einschränkung für alle Grundstücke, die in absehbarer Zeit Bauland werden. Der Vertrag muß dagegen für solche Grundstücke, von denen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, daß sie auch in aller Zukunft nicht überbaut werden, unter einer auf fünf Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigt werden. Innerhalb dieser Frist kann endgültig geklärt werden, ob die Grundstücke landwirtschaftliche bleiben oder ob vielleicht noch dieses oder jenes Grundstück als Bauland in Frage kommt. Letzterenfalls besteht die Möglichkeit, das betreffende Grundstück aus der Auflage zu befreien.

In einer Reihe von Entscheidungen wurde der Erwerb von Bauerwartungsland unter einer befristeten Veräußerungsauflage genehmigt, auflösend bedingt durch die Aufnahme des Grundstücks

in einen Bebauungsplan.

So genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 5o/66- [1] einen Ausstattungs- und Auflassungsvertrag hinsichtlich eines 13,44 a großen Ackers unter der Auflage, diesen bis spätestens 31.12.1979 zu angemessenen Bedingungen an einen ortsansässigen, hauptberuflichen Landwirt oder an ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen zu veräußern, sofern er nicht bis dahin als nichtlandwirtschaftliches Grundstück in einem Bebauungsplan ausgewiesen oder bebaut ist, und hinsichtlich eines 11,12 a großen Ackers unter der Auflage, diesen bis zum 31.12.1969 in gleicher Weise zu veräußern.

Mit diesem Ausstattungsvertrag übertrug eine Landwirtswitwe, von deren Töchtern vier mit hauptberuflichen Landwirten verheiratet sind, an ihre fünfte Tochter, die Ehefrau eines Bäckermeisters, drei Grundstücke der Markung Echterdingen. Das dritte Grundstück ist 56,54 a groß. An seiner Übertragung hatte bereits das LWA Eßlingen keinen Anstoß genommen, weil es wegen seiner ortsnahen Lage über kurz oder lang der landwirtschaftlichen Nutzung ohnehin verlorengehen wird. Doch wegen der beiden anderen Grundstücke -Acker von bester Bonität, die im landwirtschaftlichen Bereich des Flächennutzungsplanes liegen- hatte es die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG Stuttgart -GR 11o15/65 2) hatte die Versagung aufrecht erhalten und gemeint: Eine Genehmigung mit befristeter Veräußerungsauflage sei nicht möglich. Sie komme nur in Betracht, wenn das Grundstück schon jetzt Bauerwartungsland wäre. Dies sei aber nicht der Fall.

Das OLG führte aus: Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, daß ebenso wie Verfügungen zu Gunsten eines Miterben auch die Erfüllung von Vermächtnissen und ihre Vorwegnahme durch Ausstattung nicht etwa in Analogie zu § 2 Ziffer 2 GrdstVG genehmigungsfrei sind (vgl. hierzu die Entscheidungen des Senats 1o WLw 2/64, 16/64, 35/64 u.a.).

Der 13,44 a große Acker hat nach dem Schreiben des Bürgermeisteramts "eine zwar sehr ungewisse, aber doch nicht irreale Aussicht, wegen der noch immer kräftigen Expansion des Stuttgarter Ballungsraums in nicht allzu ferner Zeit Bauerwartungsland oder Bauland zu werden. Gewiß kann eine solche nur relativ vage Aussicht dem Grundsatz, daß landwirtschaftlich gut nutzbare Grundstücke bei Eigentümerwechsel nicht in das Eigentum von Nichtlandwirten kommen sollen, keinen Abbruch tun. Indessen besteht andererseits wiederum ein starkes landwirtschaftliches Interesse daran, daß Erbengemeinschaften nicht durch mehrere Generationen fortbestehen, sondern daß ihr landwirtschaftliches Grundvermögen

1) Beschluß vom 13.2.1967
2) Beschluß vom 8.11.1965

möglichst bald wieder in das Eigentum einzelner Landwirte gelangt; denn nur mit dem eigenen Bestand kann ein landwirtschaftlicher Betrieb die für ein gedeihliches Wirtschaften erforderlichen Dispositionen auf längere Zeiträume hin treffen. Daher hat der Senat schon wiederholt entschieden (vgl. 1o WLw 61/65 und 75/65; vgl. auch OLG Schleswig RdL 1964, 126 und 1965, 317), daß zur Erleichterung einer Nachlaßteilung oder einer Abfindung weichender Erben die Bedenken gem. § 9 I 1 GrdstVG eher als in anderen Fällen durch eine befristete oder bedingte Veräußerungsauflage gem. § 1o I 2 GrdstVG behoben werden können. Für den Fall der vorweggenommenen Erbteilung hat grundsätzlich nichts anderes zu gelten. Wo -wie hier- ernsthafte Möglichkeiten der baulichen Entwicklung in Frage stehen, und ersichtlich ist, daß der Eigentümer die darin liegenden Chancen verständigerweise einem nahen Familienangehörigen erhalten und sie nicht einem ihm fremden Landwirt zukommen lassen will, ist selbst mit einer verhältnismäßig langfristigen, die privaten Belange der Beteiligten weitgehend berücksichtigenden Verkaufsauflage -erforderlichenfalls gekoppelt mit einer Verpachtungsauflage- den Interessen der Landwirtschaft besser gedient als mit dem Entstehen oder Fortdauern einer zunehmend vielgliederiger Erbengemeinschaft...
Auf eine förmliche Auflage zur Verpachtung kann der besonderen familiären Verhältnisse halber verzichtet werden."

Ähnliches gilt bezüglich des 11,12 a großen Ackers. "Freilich sind hier keinerlei Anhaltspunkte für eine ernstliche Bauerwartung gegeben; deshalb muß hier die Veräußerungsauflage unbedingt und mit einer wesentlich kürzeren Befristung erteilt werden. Indessen erscheint auch hier die Genehmigung des Vertrags unter relativ kurzfristiger Veräußerungsauflage zwecks Erleichterung der frühzeitigen Grundstücksübergabe durch die Mutter an die übrigen Töchter unter Gleichstellung der künftigen Erben untereinander vertretbar."

Das OLG Stuttgart -1o/1 WLw 45/63 [1] genehmigte auch einen Vermächtniserfüllungsvertrag, soweit jedoch zwei wertvolle Äcker der Markung Bonlanden auf [illegible] übertragen wurden, unter der Auflage, diese innerhalb der nächsten vier Jahre an einen Landwirt zu veräußern, sofern sie nicht bis dahin in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplan als Bauland, Verkehrs- oder Versorgungsfläche ausgewiesen werden.

1) Beschluß vom 10.8.1964

Das LWA Eßlingen hatte hinsichtlich dieser beiden Grundstücke eine auf zwei Jahre befristete Veräußerungsauflage erteilt, hinsichtlich der übrigen Grundstücke jedoch keine Bedenken erhoben, weil es sich bei ihnen entweder um Bauerwartungsland oder um für die landwirtschaftliche Nutzung nicht wertvolle Baumwiesen handle. Das LWG Stuttgart -GR 11oo8/63- 1) hatte die Genehmigung zur Übertragung der beiden Acker nach § 9 I 1 GrdstVG versagt und eine Ausräumung des Versagungsgrunds durch eine Veräußerungsauflage abgelehnt, weil es sich nicht davon habe überzeugen können, daß die Erwerber einer solchen Auflage auch nachkommen würden.

Die Vermachtnisnehmer machten vor dem OLG Stuttgart geltend, der eine Acker liege nur 2oo m vom Ortsrand entfernt und werde aller Voraussicht nach in drei bis vier Jahren Bauland sein. Der andere Acker werde für die F.straße benötigt.

Das OLG meinte: An sich liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Die Erwerber betreiben die Landwirtschaft weder im Hauptberuf noch in einem erheblichen Umfang im Nebenberuf. Ein bedingungsloser Erwerb der Grundstücke durch sie kame daher nur in Betracht, wenn die Grundstücke nicht an ortsansässige, hauptberufliche Landwirte verkauft werden könnten. Ihre diesbezügliche Behauptung verdient keinen Glauben. "Mit Recht hat das Landwirtschaftsgericht darauf hingewiesen, daß gerichtsbekannt ist, daß in den Fildergemeinden Landhunger besteht. Wenn gleichwohl die Ausschreibung der Grundstücke im 'Gemeindeboten' fruchtlos geblieben sein sollte, so beruht das darauf, daß die Erwerber zu erkennen gegeben haben, daß sie die Grundstücke am liebsten behalten möchten und die Ausschreibung nur mit Rücksicht auf die Behörde erfolgt.

Dem Landwirtschaftsgericht ist zuzugeben, daß eine Genehmigung unter einer Veräußerungsauflage nicht in Betracht kommt, wenn das Gericht auf Grund von Tatsachen davon überzeugt ist, daß sich der Erwerber hartnäckig weigern wird, die Auflage zu erfüllen..." Der Senat hat jedoch den Eindruck gewonnen, daß der Erwerber "im Laufe des Genehmigungsverfahrens, und zwar nicht zuletzt durch die erstinstanzliche Gerichtsentscheidung, eine zutreffendere Vorstellung von Sinn und Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes erlangt hat und daß die Besorgnis, er werde sich einer Verkaufsauflage gegebenenfalls widersetzen, nicht mehr in gleicher Stärke besteht. Der Auseinandersetzungsvertrag konnte deshalb unter einer Verkaufsauflage genehmigt werden, wobei die Frist hierfür auf vier Jahre erstreckt wurde, weil sich die endgültige Planung der F.straße in die Länge ziehen kann."

Einen Erbteilungsvertrag genehmigte das LWG Böblingen -Lw 23/63- 2) bezüglich zwölf Grundstücken der Markung Sindel-

1) Beschluß vom 28.8.1963
2) Beschluß vom 7.4.1964

fingen unter der Auflage, diese innerhalb von fünf Jahren an hauptberufliche ortsansässige oder in näherer Umgebung wohnhafte Landwirte zu veräußern. Die Auflage sollte erlöschen, wenn innerhalb dieser Frist eines oder einige der Grundstücke in einen genehmigten Bebauungsplan einbezogen werden und die Einbeziehung dem LWA Herrenberg nachgewiesen wird.

Mit diesem Vertrag wurden rund 2,5 ha landwirtschaftliche Grundstücke verteilt. Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung für die zwölf Grundstücke unter einer auf drei Jahre befristeten Veräußerungsauflage ausgesprochen, hinsichtlich vier weiterer Grundstücke jedoch den Vertrag nicht beanstandet: Eines verblieb in Erbengemeinschaft, ein anderes wurde an einen ortsansässigen Miterben und Landwirt übertragen, zwei waren Bauerwartungsland.

Das LWG führte aus: Die Veräußerungsauflage räumt den Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG aus. Die Erwerber der zwölf Grundstücke sind bis auf einen sämtlich Nichtlandwirte. Eine Miterbin ist zwar Landwirtsehefrau, ihr Mann ist aber einem Nichtlandwirt gleichzustellen: Er hat seine Hofstelle ca. 13 km vom zugeteilten Grundstück entfernt und will es verpachten. Es ist gerichtsbekannt, daß an allen Grundstücken landwirtschaftliches Interesse besteht. Es ist verständlich, wenn die beteiligten Erben keineswegs auf die Zuteilung von Grundstücken verzichten wollen. Sie erwarten mit Recht, daß ein großer Teil dieser Grundstücke Bauland wird und mit erheblichem Gewinn verkauft werden kann . Es liegt keineswegs im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes, solche Grundstücke unbedingt in die Hände von Landwirten gelangen zu lassen, damit dann diese -anstelle der früheren Eigentümer- dieselben als Bauland verkaufen und ihrerseits den erhofften Gewinn einstecken. Nur solche Grundstücke, die auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden und nicht als Bauland in Frage kommen, müssen der Landwirtschaft erhalten bleiben. Um den verständlichen Interessen der Erben auf alle Fälle gerecht zu werden, hat das Gericht die Veräußerungsfrist auf fünf Jahre ausgedehnt. Innerhalb dieser Frist wird sich zeigen, welche Grundstücke als Bauland ausgewiesen werden.

Das LWG Eßlingen -Lw 2/65- [1] genehmigte einen Erbteilungsvertrag unter einer Verpachtungsauflage. Mit ihm erwarb eine Schreinersehefrau und Miterbin zwei Äcker der Markung Wernau mit zusammen 25,12 a, die sie als räumliche Wirtschaftseinheit langfristig bis zum 11.11.1974 an einen hauptberuflichen Landwirt zu verpachten hat.

1) Beschluß vom 24.4.1965

Insgesamt wurden Grundstücke eines 1,73 ha umfassenden landwirtschaftlichen Betriebs unter drei Miterben aufgeteilt, von denen keiner die Landwirtschaft im Hauptberuf betreibt. In Erbengemeinschaft verblieben 12,72 a Grünland. Die Hofstelle übernahmen die beiden anderen Miterben je zur Hälfte [1].

Die Erwerberin hatte vorgetragen: Es bestehe ein Plan, zwei neu zu bauende Umgehungsstraßen entweder in ganz geringer Entfernung am fraglichen Grundstück vorbei oder darüber hinweg zu führen. Mit dem Straßenbau erhöhe sich die Wahrscheinlichkeit, daß das umliegende Gelände Bauland werde.

Das LWG meinte: Der unbeschränkte Übergang der Grundstücke in das Eigentum der Erwerberin bedeutet eine ungesunde Bodenverteilung. Da vom Landwirtschaftsamt kein Kaufinteressent bekannt gemacht worden ist und nunmehr von den vorgetragenen neuen Tatsachen auszugehen ist, kann eine ungesunde Bodenverteilung durch eine langfristige Verpachtungsauflage vermieden werden. Dadurch wird genügend gewährleistet, daß das Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird, solange es nicht im Wege eines Planverfahrens anderen Zwecken, z.B. dem Straßenbau zugeführt wird.

Einen Erbteilungsvertrag, durch den eine Hausfrau vier landwirtschaftliche Grundstücke zugeteilt erhielt, genehmigte das LWG Eßlingen -Lw 2/66- [2]. Um den Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG auszuräumen, knüpfte es jedoch an den Erwerb eines 12,73 a großen Ackers die Auflage, diesen binnen fünf Jahren an hauptberufliche Landwirte weiterzuveräußern, wenn er nicht in dieser Frist in einen Bauleitplan aufgenommen wird. Den Erwerb von 1,68 a Ackerland aus der zugeteilten Hälfte von 27,68 a Ackerland genehmigte es unter einer auf drei Jahre befristeten Veräußerungsauflage.

Mit diesem Vertrag hatten zwei Geschwister -die Hausfrau und ein Rektor- von zwölf ererbten landwirtschaftlichen Grundstücken der Markung Neuhausen diesen unter sich in der Weise verteilt, daß der Rektor drei, die Hausfrau vier Grundstücke erhalten hatten. Der Rektor hatte seine Grundstücke sogleich an einen hauptberuflichen Landwirt weiterveräußert, die Hausfrau hatte eines ihrer Grundstücke -27,70 a Grünland (Obstbäume)- an ihren Sohn übertragen. Beide Veräußerungen hatte das LWA Eßlingen genehmigt. Den Erbteilungsvertrag hatte es ebenfalls genehmigt, hinsichtlich der drei Parzellen, die die Hausfrau behalten wollte, jedoch unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage.

Der Senat bemerkte: Bezüglich des 12,73 a großen Ackers kann eine unbeschränkte Genehmigung nicht deshalb erteilt werden,

1) Da die Voraussetzungen des § 9 I 1 Nr. 2 GrdstVG auszuräumen, erteilte das LWA Eßlingen die Genehmigung hinsichtlich der beiden Äcker unter einer unbefristeten Veräußerungsauflage.
2) Beschluß vom 14.6.1966

weil es sich um Bauerwartungsland in Ortsnähe handelt. Das LWG Eßlingen hatte schon in einem früheren Verfahren -Lw 18/63- [1] eine Verkaufsauflage binnen fünf Jahren erteilt. Es besteht kein Anlaß, jetzt von einer entsprechenden Auflage ganz abzusehen, denn inzwischen ist nichts geschehen, was eine andere Betrachtung veranlassen würde. Auch heute ist es nicht hinreichend sicher, ob die Ortserweiterung von Neuhausen gerade das betreffende Gewand erfassen wird, zumal die angespannte Finanzlage der Gemeinden die Erschließung von weiterem Baugelände nicht mehr im bisherigen Umfang und Tempo gestattet. Innerhalb der gewählten Frist wird es sich aber voraussichtlich entscheiden, ob jenes Gelände mit der fraglichen Parzelle in einen Bauleitplan aufgenommen wird oder nicht. Im ersten Fall entfällt die Veräußerungsauflage, weil es unbillig wäre, den dann gegebenen Wertzuwachsgewinn nicht den natürlichen Erben zufließen zu lassen.

Das LWG Eßlingen -Lw 1o/65- [2] genehmigte einen Vermächtniserfüllungsvertrag, durch den insgesamt ca. 2,7 ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Aichschieß auf Miterben und Nichtlandwirte übertragen wurden -teilweise zu Alleineigentum, aber auch zu Miteigentum zur Hälfte und zu einem Viertel-. Die Genehmigung erfolgte hinsichtlich der Übertragung von ca. 1,31 ha uneingeschränkt, hinsichtlich der restlichen Grundstücke unter der Auflage, diese bis zum 31.12.197o an geeignete hauptberufliche Landwirte zu veräußern und sie bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin an haupt- oder nebenberufliche Landwirte verpachtet zu halten, es sei denn, sie würden bis dahin in einen Bauleitplan aufgenommen [3].

Das LWG meinte: Dem Zerschlagungsverbot des § 9 I 2 GrdstVG kann nicht Rechnung getragen werden, da für eine Übernahme des ausgelaufenen Betriebs im Ganzen kein Interessent aufgetreten ist. Auch § 9 I 1 GrdstVG liegt für die kleinere Hälfte der Grundstücke nicht vor. Sie kommt für Berufslandwirte nicht in Betracht. "Wegen der besonderen Sozialstruktur im Einzugsgebiet des industriellen Ballungsraums gibt es in Aichschieß nur noch

1) Vgl. oben S. 24f.
2) Beschluß vom 9.12.1965
3) Das LWA Eßlingen hatte zunächst die Genehmigung im ganzen versagt, später jedoch einen Teil der Grundstücke für die letztwillig Bedachten freigegeben.

einige wenige hauptberufliche Landwirte. Diese wollen und können ihre herkömmlichen, nach Betriebsgröße und Hilfskräften vergleichsweise bescheidenen Anwesen nur in begrenztem Umfang durch Zuerwerb weiterer Äcker und Wiesen erweitern und sind dabei außerdem darauf bedacht, nur Grundstücke von gutem Ertragswert und rationeller Bewirtschaftungsmöglichkeit zu erwerben."

Die größere Hälfte der Grundstücke kommt dagegen für hauptberufliche Landwirte in Betracht. Insoweit liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Die Berufslandwirte sind auf den Erwerb angewiesen, wenn sie unter den heutigen Verhältnissen bestenen wollen. Eine Verpachtungsauflage genügt den Belangen der Landwirtschaft nicht. Zur Verhinderung einer ungesunden Bodenverteilung kann der Erwerb der Grundstücke nur in Verbindung mit einer Veräußerungsauflage nach § 10 I 2 GrdstVG zu Gunsten von Berufslandwirten gestattet werden.

Einige Flurstücke werden mit ziemlicher Sicherheit bebauungsfähig, bei anderen ist die Ansicht der Beteiligten hierzu geteilt; der Rest muß als voraussichtlich auch künftig nicht bebauungsfähig bezeichnet werden. Die Entwicklung verläuft aber so dynamisch, daß sichere Voraussagen kaum möglich sind. Aichschieß befindet sich -ebenso wie die anderen Orte des vorderen Schurwaldes- in einer lebhaften Entwicklung hin zur Wohngemeinde für in den benachbarten Städten Beschäftigte. Ein namhafter Stadtplaner hat von diesen Gemeinden den Auftrag erhalten, für sie einen gemeinsamen Bauentwicklungsplan zu erstellen, der vor allem die Errichtung einer selbständigen neuen Wohnsiedlung zum Ziele hat. Von den Grundstücken können daher sogar ortsfern gelegene in absehbarer Zeit Bauland werden. Es ist nicht der Sinn des Grundstücksverkehrsgesetzes, bei dieser Sachlage "Berufslandwirten große Wertsteigerungsgewinne durch Bauplatzveräußerungen auf Kosten der letztwillig Bedachten zuzuschanzen. Wenn aus den Flurstücken schon Bauland wird, dann müssen die natürlichen Rechtsnachfolger in den Genuß des Mehrwerts kommen." Innerhalb von fünf Jahren wird voraussichtlich die Entscheidung über die Bebauung des vorderen Schurwalds im Großen gefallen sein. Daher beträgt die Veräußerungsfrist fünf Jahre.

Die Bestimmung, daß die Veräußerungsauflage nachträglich entfällt, soweit die Grundstücke in einem Bauleitplan aufgenommen sind, muß im Rahmen des § 1o I 2 GrdstVG zulässig sein; § 11 GrdstVG wird dadurch nicht berührt.

Neben der Veräußerungsauflage ist eine Verpachtungsauflage zu erteilen, um dem Gesetzeszweck gerecht zu werden. Wegen der örtlichen Verhältnisse genügt eine Verpachtung an nebenberufliche Landwirte.

Einen Ausstattungsvertrag, mit dem eine Schreinerswitwe 2o a Grünland der Markung Mössingen auf ihren Sohn, einen Landwirt, übertrug, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 9/64- [1] unter der Auflage, das Grundstück innerhalb von zehn Jahren an einen ortsansässigen Landwirt zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, und unter der Bedingung, dem LWA Rottenburg bis zum 1.3.1966 einen Pachtvertrag über das Grundstück vorzulegen. Der Hof des Erwerbers liegt 1oo km entfernt.

Das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung unter einer auf fünf Jahre befristeten Veräußerungsauflage und einer Verpachtungsbedingung erteilt.
Der Erwerber machte geltend, es sei möglich, daß er später nach Mössingen zurückkehre, außerdem könne das Grundstück in einigen Jahren Bauerwartungsland werden.

Das LWG sah in dem Erwerb eine ungesunde Bodenverteilung und führte aus: Um nicht die ganze Auseinandersetzung zu gefährden, erscheint es richtig, den Ausstattungsvertrag möglichst aufrecht zu erhalten. Die Verpachtungsbedingung ist nötig, um eine sofortige rationelle und intensive Bewirtschaftung sicherzustellen. Darüber hinaus ist die Auflage erforderlich, das Grundstück innerhalb einer angemessenen und den Verhältnissen des Erwerbers angepaßten Zeit an einen ortsansässigen Landwirt zu veräußern, wenn er es nicht bis dahin durch seinen Umzug nach Mössingen in Eigenbewirtschaftung genommen hat, oder wenn es nicht bis dahin durch Einbeziehung in den Bebauungsplan der Gemeinde Bauland geworden ist. Innerhalb von zehn Jahren wird sich geklärt haben, ob der Erwerber nach Mössingen zurückkehren wird, und ob das Grundstück Bauland wird.

Unter der Auflage, das Kaufgrundstück innerhalb von zehn Jahren an einen ortsansässigen Landwirt zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 6/66- [2] einen

1) Beschluß vom 16.6.1965
2) Beschluß vom 5.9.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung unter einer auf fünf Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt.

Kaufvertrag, mit dem ein Kaufmann und Miterbe einen 8,49 a großen Baumacker der Markung Mössingen von einer Erbengemeinschaft für 6 loo DM erwerben wollte.

Das Gericht meinte: Die Veräußerung ist genehmigungspflichtig. Das Grundstück liegt zwischen den Teilgemeinden Mössingen und Belsen, die nur 1 km voneinander entfernt sind. Die Möglichkeit besteht, daß die Teilgemeinden zusammenwachsen und die Fläche zwischen ihnen teilweise überbaut wird. Konkrete Formen hat dies noch nicht angenommen. Ob das Grundstück überbaut wird oder Grünfläche bleibt, ist noch nicht geklärt. Eine Klärung dürfte sich innerhalb der nächsten zehn Jahre ergeben. Das Grundstück fällt an sich unter die Freigrenze von lo a. Es sind aber die Voraussetzungen des § 1 II FreigrenzeG gegeben. Die Erbengemeinschaft hat nämlich am selben Tag landwirtschaftlich genutzte Grundstücke von etwa 135 a verkauft [1].

Der Käufer ist zwar Miterbe, aber kein Landwirt. Daher liegt § 9 I 1 GrdstVG vor, obwohl sich im Augenblick landwirtschaftliche Interessenten wegen der unsicheren Entwicklung des Gebiets und wegen des dadurch bedingten verhältnismäßig hohen Kaufpreises nicht gemeldet haben. Der Versagungsgrund läßt sich durch eine angemessen befristete Verkaufsauflage ausräumen. Sie berücksichtigt die Lage des Grundstücks in einem Entwicklungsgebiet. Sollte das Gebiet landwirtschaftlich genutzt bleiben, so können landwirtschaftliche Interessenten das Grundstück erwerben. Die Auflage berücksichtigt auch, daß der Käufer Miterbe des Grundstücks ist. Er ist einem Miterben gleichzustellen, der im Wege einer Erbauseinandersetzung ein Grundstück aus der Erbengemeinschaft erworben hat, auch wenn er das Grundstück über den Umweg einer freiwilligen Versteigerung erlangte. Es ist gerechtfertigt, einem Miterben Zeit zu lassen, eine gewisse Entwicklung abzuwarten, sich gegebenenfalls auf den Verkauf eines solchen Grundstücks einzustellen und einen entsprechenden landwirtschaftlichen Käufer zu suchen. Die Frist für die Auflage auf zehn Jahre festzusetzen, erscheint richtig.

§ 9 I 3 GrdstVG liegt nicht vor. Zwar stehen 7,2o DM/qm in keinem Verhältnis mehr zum Ertragswert des Grundstücks. Anerkanntermaßen ist aber nicht nur der Ertragswert eines Grundstücks, sondern auch dessen Lage und Entwicklungstendenz mit zu

1) Darunter befinden sich auch solche Grundstücke, die eine Fläche von weniger als lo a haben.

berücksichtigen. Diese letzteren Momente sind hier sehr gewichtig.

Obwohl es sich nicht um eigentliches Bauerwartungsland handelte, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 21/67- [1] einen Erbteilungsvertrag, durch den ein Installateur einen 18,67 a großen Acker der Markung Sindelfingen erhielt.

Es führte aus: Grundsätzlich liegt § 9 I 1 GrdstVG vor, wenn wie hier ein Nichtlandwirt ein landwirtschaftliches Grundstück erwirbt und Landwirte zu einem angemessenen Preis erwerbsinteressiert sind. Damit soll den 1o Millionen Menschen, die heute in der Bundesrepublik in der Landwirtschaft leben, ihre Existenzgrundlage einigermaßen gesichert werden. Ohne eine solche gesetzliche Regelung könnte die Landwirtschaft heute nicht mehr existieren. Zwar wurde kein Interessent namentlich benannt, angesichts der Bodenknappheit auf der Gemarkung Sindelfingen steht jedoch außer Zweifel, daß erwerbsbereite Landwirte vorhanden sind. Ausnahmsweise kann der Vertrag dennoch genehmigt werden. Das Grundstück stammt aus dem Nachlaß des Vaters des Erwerbers. Der Erwerber besitzt kein weiteres Grundstück. Er ist zur Verpachtung des Grundstücks an einen Landwirt bereit, sodaß dieses wenigstens der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleibt. Es liegt nach dem Flächennutzungsplan in einem Gebiet, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Bei der raschen Ausbreitung der Stadt Sindelfingen muß jedoch damit gerechnet werden, daß auch solche Grundstücke im Laufe der unaufhaltbaren Entwicklung früher oder später der Landwirtschaft verlorengehen.

IV. Industrieerwartungsland

Das LWG Eßlingen -GRB 15/62- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute drei Baumwiesen der Markung Berkheim mit insgesamt 2o,o9 a für 25 DM/qm erwarben, weil sie mit ihrem Großhandelsbetrieb Nebenlieger sind und diesen erweitern wollen. Sie haben zu diesem Zweck bereits ein Baugesuch zur Genehmigung eingereicht.

Das LWG meinte: Der Kaufvertrag ist genehmigungsbedürftig. Die Grundstücke liegen im Gebiet des Bebauungsplans für das Industriegelände. Der Bebauungsplan ist durch Gemeindesatzung festgestellt worden und liegt zur Zeit öffentlich aus. Das als Industriegelände vorgesehene Gebiet scheidet also aus der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Es spielt daher keine Rolle, daß der Erwerber Nichtlandwirt ist.

Vor Vorlage der Kaufvertrage zur Genehmigung hatten ein Konstrukteur und ein Kaufmann, die je zur Hälfte auf Markung Rohrau eine 11,38 a große Wiese für 12 5oo DM und die danebenliegende 32,24 a große Wiese für 45 ooo DM kauften, auf den Grundstücken bereits eine Werkshalle entsprechend der Baugenehmigung des Landratsamts Böblingen erstellt. Das Gewand, in dem die Grundstücke liegen, wurde durch zwei Beschlüsse des Gemeinderats als gewerbliches Gebiet ausgewiesen, nachdem das Landratsamt hiergegen keine Bedenken erhoben hatte. Dennoch hatte das LWA Herrenberg die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil hauptberufliche Landwirte erwerbsinteressiert seien und es bei der Aufstellung des Bebauungsplans übergangen worden sei.

Das LWG Böblingen -Lw 1o, 11/65 Hbg- [2] genehmigte beide Vertrage: Die Grundstücke lagen in einem Gebiet, das die Gemeinde im Hinblick auf die ortsnahe Beschäftigungsmöglichkeit für ihre Einwohner zur Industrieansiedlung ausgewahlt habe. Außerdem werde auf § 9 VI GrdstVG hingewiesen.

Es genehmigte auch -Lw 5/65 Hbg- [3] einen Kaufvertrag über einen Acker der Markung Gärtringen, der in einem für Industrieansiedlung vorgesehenen Gebiet liegt und an dessen Erwerb kein Landwirt interessiert war.

1) Beschluß vom 1o.1o.1962; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 9.3.1966
3) Beschluß vom 7.7.1965

Und das LWG Waiblingen -LW 3, 4/67- [1] genehmigte zwei Kaufverträge. Mit dem einen Vertrag kaufte ein Gipsermeister eine Teilfläche von 5,7o a, mit dem anderen kauften zwei Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft je zur Hälfte eine Teilfläche von 9 a, wegzumessen von einem 58,9o a großen Grundstück der Markung Hegnach für 25 DM/qm. Das Stammgrundstück ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als geplantes Industrie- und Gewerbegelände ausgewiesen. Nördlich von ihm liegt eine Gärtnerei, deren Inhaber erwerbsinteressiert ist [2]. Südlich des Stammgrundstücks liegt erschlossenes Industrie- und Gewerbegelände.

Das Gericht meinte: Unter diesen Umständen ist es wenig sinnvoll, in Anwendung des Grundstücksverkehrsgesetzes eine Ausdehnung der Gärtnerei nach Süden zu begünstigen. Überdies ist den Erwerbern ein beachtliches wirtschaftliches Interesse am Erwerb zuzubilligen.

V. Vorweggenommene Erbfolge und Erbauseinandersetzung

a) Übergabeverträge

Einen Übergabe- und Erbteilungsvertrag, mit dem ein hauptberuflicher Landwirt den 4,91 ha großen elterlichen Betrieb erhielt, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 13/67- [3], weil keine Umstände vorhanden seien, die einer Genehmigung entgegenstünden.

Das LWA Herrenberg hatte den Übergabevertrag unter der Bedingung genehmigt, ihn innerhalb von zwei Monaten dahin abzuändern, daß der Übernahmepreis von 57 o44,5o DM vom Übernehmer innerhalb zehn Jahren ohne Anrechnung von Zinsen bezahlt werden könne. Inzwischen starb jedoch die Mutter des Übernehmers. Die Erben schlossen einen Zusatzvertrag, der die Zahlung des Übernahmepreises erheblich erleichterte: Der Übernehmer braucht ihn in den ersten Jahren nicht auszubezahlen, der Zinssatz beträgt 4%.

Das LWG Tübingen -LwG 9/66- [4] genehmigte einen Übergabe- und Erbteilungsvertrag, mit dem ein Schlossermeister von seiner Mutter insgesamt ca. 1,9 ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Nehren und 13,o8 a Ackerland der Markung Ofterdingen erwarb. Ausschlaggebend war, daß der Erwerber als Nebenerwerbs-

1) Beschluß vom 25.8.1967
2) Aus diesem Grunde hatte das LWA Waiblingen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 8.11.1967
4) Beschluß vom 29.11.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß die Bewirtschaftung der Grundstücke durch langfristige Pachtverträge gesichert ist.

landwirt eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke gewährleistet und ihm diese aller Wahrscheinlichkeit nach einmal als Alleinerben zufallen würden.

Das LWG Stuttgart -GR 11oo5/64- [1] genehmigte einen Vertrag unter der Auflage, einen 15,28 a großen Acker der Markung Stuttgart-Möhringen auf die Dauer von sechs Jahren an einen hauptberuflichen Landwirt zu verpachten.

Mit diesem Vertrag übertrug ein Mechaniker seinem einzigen Kind den Acker neben zwei Wohngrundstücken gegen Gewährung einer lebenslänglichen Geldrente und Einräumung eines Wohnungsrechts für sich und seine zweite Frau. Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt.

Das LWG meinte: Grundsätzlich bedeutet die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt, und sei es auch an ein Kind des Veräußerers oder im Wege der Erbteilung, eine ungesunde Bodenverteilung, wenn ein Erwerbsinteressent aus Kreisen der Landwirtschaft vorhanden ist. Das gilt auch dann, wenn der Erwerber das Grundstück -wie hier- an einen hauptberuflichen Landwirt verpachten will. Hier hat es aber der Veräußerer in der Hand, sein einziges Kind unter Beschränkung seiner zweiten Ehefrau auf Vermachtnis- oder gar Pflichtteilsrechte letztwillig zu seinem Alleinerben zu berufen. Dann würde das Kind das alleinige Eigentum am Acker erwerben, ohne daß es dazu einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürfte und ohne daß deswegen die Alleinerbeinsetzung etwa unter dem Gesichtspunkt der Gesetzesumgehung nichtig sein müßte. Unter diesen Umstanden halt es das Gericht ausnahmsweise für sinnvoll, die Veräußerungsauflage in eine Verpachtungsauflage abzuändern. Soll diese aber ihren Zweck erfüllen, so ist es erforderlich, ihre zeitliche Dauer auf mindestens sechs Jahre festzusetzen.

Und das LWG Böblingen -GRB 9/63 [2] genehmigte einen Übergabevertrag mit ihm übertrug eine Landwirtsehefrau ihrem Sohn ein Drittel der ihr gehörender zwei Drittel des Eigentums an einer landwirtschaftlichen Hofstelle der Gemarkung Affstätt- unter der Auflage, das zurückbehaltene Drittel innerhalb von drei Jahren an den Sohn zu übertragen: Mit dieser Auflage sei der befürch-

1) Beschluß vom 7.12.1964
2) Beschluß vom 28.2.1963; das LWA Herrenberg hatte an die Genehmigung die Bedingung geknüpft, das verbleibende Drittel innerhalb von sechs Monaten auf den Sohn zu übertragen.

teten unwirtschaftlichen Zerschlagung der Hofstelle vorgebeugt.

b) Ausstattungsverträge

Einen Ausstattungsvertrag, mit dem Rentnereheleute ihren beiden Söhnen, einem Werkzeugmacher und einem Maschinenschlosser, Grundstücke der Markung Wernau übertrugen, genehmigte das LWG Eßlingen -Lw 12/63- [1]. Das LWA Eßlingen hatte die Übertragung von zwei Grundstücken -einer Wiese mit 15,38 a und eines Ackers mit 1o,29 a- unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigt.

Das LWG führte aus: Der Erwerber ist nebenberuflicher Landwirt. Er betreibt im elterlichen Anwesen seiner Frau, das dieser und ihrer Schwester je zur Hälfte gehört, eine kleinere Landwirtschaft mit ca. 6o a Eigenbesitz und einem Pachtgrundstück von 12 a. Er beabsichtigt, die Ausstattungsgrundstücke künftig ebenfalls selbst zu bewirtschaften und in absehbarer Zeit zur Viehhaltung überzugehen. Wenn auch der Erwerber seine Landwirtschaft nur im Nebenberuf betreibt, so ist er doch besonders förderungswürdig, da er an seiner Landwirtschaft in besonderer Weise interessiert ist. Er ist daher einem Landwirt im Hauptberuf gleichzustellen. Dazu kommt, daß sich in Wernau nur noch fünf landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen bereits vier aussiedeln. Diese sind nicht erwerbsinteressiert.

Zwei Ausstattungsverträge, mit denen Landwirtseheleute, deren einer Sohn den gesamten landwirtschaftlichen Betrieb übernimmt, ihren beiden anderen Söhnen, einem Vermessungsingenieur und einem Postobersekretär, zwei etwa 2o a große Grundstücke der Markung Affstätt übertrugen, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 6, 7/65 Hbg- [2], weil die Veräußerer durchaus Verständnis dafür zeigen, daß ihr landwirtschaftlicher Betrieb geschlossen dem hauptberuflichen Landwirt übergeben werden soll: Die Weggabe von lediglich zwei Grundstücken als Ausstattung an die anderen Söhne sei nicht zu beanstanden.

Das LWG Böblingen -Lw 3, 4/65 Hbg- [3] genehmigte auch einen Ausstattungsvertrag, mit dem eine Witwe an ihre verheiratete

1) Beschluß vom 13.8.1963
2) Beschluß vom 7.7.1965
3) Beschluß vom 24.11.1965; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Tochter 15,48 a Wald und Weg der Markung Bondorf übertrug.

Es meinte: Die Erwerberin und ihr Ehemann sind Nichtlandwirte. Daß sie bereits 39 a landwirtschaftliche Grundstücke besitzen, macht sie nicht zu nebenberuflichen Landwirten. Ausnahmsweise kann der Vertrag jedoch genehmigt werden, weil hier ein Grundstück von der Mutter auf die Tochter übertragen wird, das außerdem ein Waldgrundstück ist. Daß der Wald die Sparkasse des Bauern sei, hat in früheren Zeiten sicherlich seine Richtigkeit gehabt. Heute ist der Absatz von Brennholz jedoch vielfach nicht mehr rentabel. Aber auch Nutzholz wird immer mehr durch Metall und Kunststoffe verdrängt, sodaß sich der Kleinst-Waldbesitz in aller Regel nicht mehr lohnt.

Einen Ausstattungsvertrag, mit dem eine Mutter von ihrem früheren landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Grundstücke heute überwiegend an Landwirte verpachtet sind, ihrer Tochter, einer Küfermeisterswitwe, etwa 1,2 ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Leutenbach übertrug, genehmigte das LWG Waiblingen -Lw 8/63- [1]. Die zu dem Betrieb gehörende Kundenmühle wird von einem Schwiegersohn der Ausstattungsgeberin betrieben, der einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung bewirtschaftet.

Das LWG bemerkte: Der Schwiegersohn ist weder ernsthaft gewillt noch in der Lage, seinen landwirtschaftlichen Betrieb durch Bewirtschaftung zusätzlicher Grundstücke zu erweitern. Seine Existenz wird durch die Veräußerung nicht berührt. Da die Grundstücke an Landwirte verpachtet sind, besteht kein Versagungsgrund.

Das LWG Eßlingen -Lw 3/66- [2] verneinte das Vorliegen des § 9 I 2 GrdstVG bei der getrennten Veräußerung räumlich und wirtschaftlich zusammenhängender Obstgrundstücke in schwieriger Hanglage und genehmigte einen Ausstattungsvertrag, mit dem ein Vater seinen beiden Söhnen, einem Werkmeister und einem Maschinenschlosser, je eine etwa 6,5 a große Baumwiese der Markung Hegensberg übertrug.

Es meinte: Nach der Rechtsprechung des OLG Stuttgart [3] stellt

1) Beschluß vom 2o.12.1963; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt, weil die Erwerberin Nichtlandwirtin sei und die Grundstücke Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs seien, der vom Schwiegersohn der Ausstattungsgeberin schon seit zehn Jahren bewirtschaftet werde.
2) Beschluß vom 14.6.1966; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
3) Beschlüsse vom 12. und 25.1.1952, RdL 1952, 131.

das Grundstücksverkehrsrecht das Interesse an der rationellen Bewirtschaftung möglichst großer landwirtschaftlicher Flächen allem andern voran. Somit setzt das Verbot einer Aufteilung gemeinsam bewirtschafteter Flächen voraus, daß überhaupt ein solches landwirtschaftliches Interesse besteht. Da ein echtes Interesse der Landwirtschaft an den Parzellen unter heutigen Verhältnissen gar nicht mehr besteht, ist eine unwirtschaftliche Aufteilung i.S. § 9 I 2 GrdstVG nicht gegeben.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 38/65 [1] genehmigte einen Ausstattungs- und Auflassungsvertrag, mit dem eine Landwirtswitwe an einen ihrer beiden Söhne, einen Haumeister und Nebenerwerbslandwirt, 16,41 a Ackerland der Markung Echterdingen übertrug, insoweit nach § 9 VII GrdstVG.

Das LWA Stuttgart und das LWG Stuttgart -GR 11oo8/64- [2] hatten die Genehmigung insoweit nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert war.
Sowohl das LWA Stuttgart als auch das LWG Stuttgart hatten den Vertrag insoweit nicht beanstandet, als die Ausstattungsgeberin die Miteigentumshälfte an einem Gebäude und einer 14,o2 a großen Wiese an diesen Sohn, außerdem eine 18,81 a große Baumwiese und einen 14,o3 a großen Acker an ihre Tochter und einen Acker mit 1o,o5 a an ihren anderen Sohn, einen Oberförster, übereignete, weil in Anbetracht der ungünstigen Lage, Beschaffenheit und Größe dieser Grundstücke § 9 I 1 GrdstVG nicht vorlag.
Das LWG Stuttgart hatte die Übertragung eines aus zwei Grundstücken bestehenden Ackers mit insgesamt 19,o2 a auf die Tochter nach § 8 Ziffer 7 lit. a) GrdstVG genehmigt und dies wie folgt begründet: Die Erwerberin sei auf diesen Acker angewiesen. Ihre Alters- und Invalidenversorgung sei nicht gesichert. Zu einer solchen Vorsorge bestehe aber für sie besonderer Anlaß, weil sie schon jetzt im Alter von 44 Jahren infolge eines Nervenleidens weitgehend arbeitsunfähig sei. Es liege daher nahe, daß sie die Grundstücke einmal zur Bestreitung ihres Unterhalts verwerten müsse. Die Genehmigung sei umsomehr gerechtfertigt, als die Erwerberin bereits früher ein Grundstück an einen hauptberuflichen Landwirt übereignet habe.

Das OLG meinte: "Zwar steht,... nachdem das Verwandtenprivileg des § 11 Abs. II der VO Nr. 166 entfallen ist, dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch jemanden, der nicht oder nur nebenberuflicher Landwirt ist, der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG grundsätzlich auch dann entgegen, wenn das Objekt im Wege der Ausstattung, der Erbauseinandersetzung oder des Vermächtnisvollzugs auf einen nahen Verwandten übertragen werden soll.
Vorliegend indessen verdient das Interesse der Ausstattungsgeberin, ihrem Sohn die Fortführung und Erweiterung des schon bis-

1) Beschluß vom 29.11.1965
2) Beschluß vom 1.3.1965

her mit anerkennenswertem Fleiß zum guten Teil gartenbaumäßig betriebenen Gemüse- und Weizenanbau zu sichern, aus besonders gearteten Gründen Berücksichtigung...

Einen nicht geringen Teil der aus dem auslaufenden Kleinbetrieb stammenden Bodenfläche haben die Geschwister schon vor Jahren an hauptberufliche Landwirte veräußert. Daß die betagte, verwitwete Mutter bestrebt ist, die wirtschaftliche Existenz ihrer beiden gesundheitlich anfälligen Kinder zu verbessern und zu sichern, und daß sie das auf dem nach ihren Mitteln praktisch einzig möglichen Wege in der hier vorgesehenen Weise versucht, ist naheliegend und verständlich, zumal der Erwerber in den Jahren seit seiner Rückkehr aus der Kriegsgefangenschaft bewiesen hat, daß er seine landwirtschaftliche Nebentätigkeit mit Umsicht und großem Eifer betreibt.

Wegen solch besonderer persönlicher und familiärer Umstände muß diesem privaten Interesse der Mutter wesentlich höheres Gewicht zuerkannt werden als dem öffentlichen Interesse daran,... zu verhindern, daß ein bloßer Nebenerwerbslandwirt jetzt schon diesen Acker bekommt, dessen späterer Übergang auf ihn im Wege der Erbfolge doch nicht verhindert werden kann, weil es das letzte, der Mutter noch verbleibende Grundstück ist (vgl. hierzu auch OLG Celle RdL 1965, 26o)."

Zwei Ausstattungsverträgen blieb vom LWG Böblingen die Genehmigung versagt.

Mit dem einen Vertrag wollte eine Landwirtswitwe an ihre drei Töchter landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Bondorf übertragen, und zwar der ersten, einer Landwirtsehefrau, 77,85 a, der zweiten -ebenfalls einer Landwirtsehefrau- 63,8o a, der dritten, einer Landwirtswitwe, 61,11a. Die Übernahme der Grundstücke durch die Landwirtswitwe wurde nach § 9 I 1 GrdstVG beanstandet.

Das Gericht -Lw 4/66- [1] bemerkte: Die Witwe hat ihren landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt und im wesentlichen verpachtet. Sie bewirtschaftet nur noch geringfügige Teile der ehemaligen Betriebsfläche. Es ist nicht abzusehen, ob dieser landwirtschaftliche Betrieb wieder einmal von einem ihrer Angehörigen eröffnet werden wird. Unter diesen Umständen benötigt sie, im Gegensatz zu ihren Schwestern, keine landwirtschaftlichen Grund-

1) Beschluß vom 9.2.1966

stücke. Diese sind mit hauptberuflichen Landwirten verheiratet, deren Betriebe der Aufstockung bedürfen. Daher muß deren Interesse an den Grundstücken vorgehen. Außerdem verfügt die Witwe bereits über etwa 1o ha landwirtschaftliche Grundstücke, eine Fläche, die als Existenzgrundlage für einen hauptberuflichen Landwirt ausreicht.

Mit dem zweiten Vertrag wollten Landwirtseheleute ihrer mit einem Schreinermeister verheirateten Tochter insgesamt 36,95 a landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Gültstein übertragen. Ihrer anderen, mit einem Landwirt verheirateten Tochter hatten sie mit Genehmigung des LWA Herrenberg etwa 2 ha landwirtschaftliche Grundstücke übertragen.

Das LWG -Lw 15/63 Hbg- [1] meinte: Es würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn eine Nichtlandwirtin noch weitere 37 a landwirtschaftlichen Grund und Boden erhalten würde, während andererseits ihr Schwager weitere Grundstücke zur Aufstockung seines Betriebs benötigt. Zugleich würde es eine unwirtschaftliche Zerschlagung landwirtschaftlichen Besitzes nach § 9 I 2 GrdstVG darstellen. Da die Ausstattungsnehmerin auch heute noch im landwirtschaftlichen Betrieb der Eltern mithilft, bedeutet es eine gewisse Härte, wenn man den Eltern nicht gestattet, ihr einige landwirtschaftliche Grundstücke zu übertragen. Bei der heutigen Bodenknappheit und der allgemeinen Lage der Landwirtschaft muß dafür jedoch Verständnis aufgebracht werden. Im übrigen hat die Ausstattungsnehmerin von ihren Eltern schon früher Grundstücke erworben.

Einen Ausstattungsvertrag, mit dem ein Kraftfahrer von seinem Vater, einem hauptberuflichen Landwirt, drei Äcker der Markung Stetten mit insgesamt 2o,91 a und zwei wertvolle Äcker der Markung Bernhausen mit insgesamt 26,32 a erhielt, genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11oo4/66- [2], ebenso wie schon das LWA Eßlingen, unter der Auflage, die beiden wertvollen Äcker innerhalb von zwei Jahren an hauptberufliche Landwirte oder die Württembergische Landsiedlung zu veräußern.

Im Erwerb der beiden Acker sah es eine ungesunde Bodenverteilung und bemerkte: Der Erwerber betreibt die Landwirtschaft weder im Hauptberuf noch in erheblichem Umfang im Nebenberuf, zumal er nicht über die entsprechenden Wirtschaftsgebäude verfügt. Die bloße Möglichkeit, daß er u.U. einmal die Landwirt-

1) Beschluß vom 17.1o.19o3
2) Beschluß vom 19.12.66

schaft zu seinem Hauptberuf erhebt, rechtfertigt es nicht, ihm schon heute wertvollen landwirtschaftlichen Boden zuzuteilen. Am Erwerb der beiden Grundstücke sind hauptberufliche Landwirte interessiert. Wenn deshalb das Landwirtschaftsamt die Genehmigung nicht versagen wollte, so ist zumindest eine auf zwei Jahre befristete Veräußerungsauflage gerechtfertigt.

c) Erbteilungsverträge

Einen Erbteilungsvertrag, durch den eine Miterbin und Landwirtsehefrau ca. 2,6 ha landwirtschaftliche Grundstücke erhielt, während ein bei einer Industriefirma beschäftigter Miterbe ca. 3,2 ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Bondorf erwarb, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 7/66- [1], weil letzterer als Landwirt im Hauptberuf anzusehen war.
Es führte aus: der Miterbe bewirtschaftet bereits 5 ha landwirtschaftliche Grundstücke, davon 1 ha Pachtland, und besitzt die erforderlichen landwirtschaftlichen Geräte. Mittlerweile hat er ein landwirtschaftliches Gebäude mit Stall und Scheune gekauft. Er hält eine Kuh, vier Rinder und vier Schweine. Er hatte schon früher behauptet, er wolle in die Landwirtschaft zurückkehren. Es ist verständlich, wenn das Landwirtschaftsamt dieser Behauptung zunächst keinen Glauben geschenkt hat, da es bisher wohl noch nie vorgekommen ist, daß ein Arbeitnehmer der Firma, bei der der Käufer beschäftigt ist, seine Stelle aufgegeben hat und in die Landwirtschaft zurückgekehrt ist. Da er sich aber um die Landwirtschaft bemüht und auch ein landwirtschaftliches Anwesen gekauft hat, kann seiner Behauptung geglaubt werden. Nachdem er bereits 5 ha bewirtschaftet und nunmehr noch 3,2 ha landwirtschaftliche Grundstücke dazu erhält, kann er als hauptberuflicher Landwirt bezeichnet werden, auch wenn er für die erste Zeit noch nebenbei als Arbeitnehmer tätig sein sollte.

Das LWG Böblingen -Lw 8/64 Hbg- genehmigte auch einen Erbteilungsvertrag, durch den drei Schwestern und Miterbinnen ca. 2,[illegible] ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Bondorf erhielten [2]. Die eine Miterbin, eine Landwirtsehefrau, hatte bereits mit Genehmigung des LWA Herrenberg 97,10 a erhalten.

1) Beschluß vom 15.6.1966
2) Beschluß vom 20.1.1965. Den Erwerb von 74,23 a durch die zweite und von 76.91 a durch die dritte Miterbin hatte das LWA Herrenberg beanstandet.

Das LWG meinte: Die zweite Miterbin benötigt die ihr übertragenen Grundstücke zur Aufstockung ihres Betriebs. Sie hat 7 Stück Großvieh und treibt mit Hilfe ihrer Kinder eine Landwirtschaft von mehr als 7 ha um. Die dritte Miterbin ist zwar keine Landwirtin. Die Grundstücke sollen aber letztlich ihrer Tochter und deren Ehemann zukommen, der hauptberuflicher Landwirt ist und über 6 ha Eigen- und 3 ha Pachtland verfügt. Das Landwirtschaftsamt hat zwar die Genehmigung versagt, weil die Tochter mit ihrem Mann nicht gut zusammenlebe und man sogar von Scheidung spreche. Grundsätzlich sind Vertragsgenehmigungen aber nicht von den familiären Verhältnissen abhängig zu machen. Abgesehen davon ist nach den Angaben des Ehemanns der Tochter an eine Ehescheidung nicht zu denken.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 28/64- [1] genehmigte, wie schon das LWG Böblingen -Lw 6/64 Hbg- [2], einen Erbteilungsvertrag. Durch ihn wurde ein Nebenerwerbsbetrieb der Markung Tailfingen mit etwa 3,3 ha unter zwei Schwestern und Miterbinnen in der Weise aufgeteilt, daß die eine, die Ehefrau eines hauptberuflichen Landwirts, etwa 1,8 ha, die andere, die Ehefrau eines nebenberuflichen Landwirts, etwa 1,5 ha erhielt.

Es führte aus: "Der Senat hält an seiner ständigen Rechtsprechung fest, wonach hauptberufliche Landwirte den Nebenerwerbslandwirten grundsätzlich vorzuziehen sind. Eine Erbteilung, bei welcher der vorhandene Grundbesitz ungefähr gleichmäßig auf die Erben verteilt wird, obwohl in der Erbengemeinschaft neben anderweitig tätigen Mitgliedern ein hauptberuflicher, aufstockungsbedürftiger Landwirt vorhanden ist, kann in der Regel nicht genehmigt werden. Dies gilt selbst dann, wenn die übrigen Miterben in ihrer Jugend im elterlichen Betrieb in gleicher Weise mitgearbeitet haben wie der Miterbe, der die Landwirtschaft im Hauptberuf betreibt, sowie wenn die gleichmäßige Verteilung des Erbes unter die Abkömmlinge dem Willen des Erblassers entspricht, und ferner auch dann, wenn das hauptberuflich in der Landwirtschaft tätige Mitglied der Erbengemeinschaft erklärt, mit der gleichmäßigen Verteilung der Grundstücke einverstanden zu sein."

Diese Umstände liegen bei Erbteilungen sehr häufig vor und können von der Regel, daß das hauptberuflich in der Landwirtschaft tätige Mitglied der Erbengemeinschaft auch den ganz überwiegenden

1) Beschluß vom 2o.11.1964
2) Beschluß vom 1.7.1964

Anteil an den Grundstücken bekommen muß, keine Ausnahme rechtfertigen. Andernfalls würde das mit dem Grundstücksverkehrsgesetz erstrebte Ziel in sehr vielen Fällen vereitelt.

Hier liegen aber in der Tat noch weitere zusätzliche Umstände vor... Unter dem Begriff 'Landwirt im Nebenberuf' wird üblicherweise ein breites Feld der verschiedenartigsten landwirtschaftlichen Tätigkeit zusammengefaßt. Gleichwohl muß bei der Entscheidung des einzelnen Falles berücksichtigt werden, ob es sich -wie sehr oft- um kaum mehr als die Bewirtschaftung eines besonders großen Gartens handelt oder ob der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb nach seinem Umfang, seinem Maschinenbesatz und seiner Großviehhaltung an einen kleinen landwirtschaftlichen Familienbetrieb schon nahezu heranreicht. So liegt es aber hier. Unstreitig bewirtschaftet" die Ehefrau des Nebenerwerbslandwirts seit Jahren einen Betrieb von nahezu 3 ha. Sie hält fünf Stück Großvieh und hat sich mit ihrem Maschinenbesatz auf diese Betriebsgröße eingerichtet. Wenn auch ihr Ehemann als Schmied tätig ist, so hat sie sich doch einen so großen und gesunden Betrieb eingerichtet, daß dieser kaum weniger schutzwürdig erscheint als ein bäuerlicher Familienbetrieb. Unter Berücksichtigung der weiteren oben genannten, für sich allein allerdings nicht ausschlaggebenden Umstände erschien es dem Senat gerechtfertigt, die von den Erben vorgenommene Teilung der Grundstücke zu genehmigen."

Weil der Betrieb einer Miterbin und Nebenerwerbslandwirtin dem der anderen Miterbin und Ehefrau eines hauptberuflichen Landwirts an Größe und Leistungsfähigkeit nicht nachstand, genehmigte auch das LWG Böblingen -Lw 3/66 [1] einen Erbteilungsvertrag, durch den zwei Schwestern die auf Markung Failfingen belegenen, insgesamt etwa 1,9 ha großen landwirtschaftlichen Grundstücke ihrer verstorbenen Eltern ungefähr gleichmäßig unter sich aufteilten [2].

Das LWG Eßlingen -Lw 7/65- [3] genehmigte einen Erbteilungsvertrag, durch den ein Miterbe und Nebenerwerbslandwirt zwei Äcker

1) Beschluß vom 9.2.1966
2) Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil der Betrieb der Landwirtseheleute einer dringenden Aufstockung bedürfe. Die Betriebsfläche der Nebenerwerbslandwirtseheleute betrug 3,24 ha, die der Landwirtseheleute 3,68 ha, Pachtland jeweils mit eingerechnet.
3) Beschlüsse vom 8.9.1965 und 22.3.1966

mit insgesamt 19,64 a und eine Miterbin und Nichtlandwirtin 1o,65 a Acker und Baumwiese, jeweils Markung Eßlingen, gegen Zahlung eines Gleichstellungsbetrags von je 2 ooo DM an die beiden weiteren Miterben erwarben.

Es bemerkte: Der Erwerb der beiden Äcker, die vom Erwerber wie bisher weiter landwirtschaftlich genutzt werden, widerspricht keinen in jenem Gebiet getroffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Auch kann bei vernünftiger Betrachtung der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke des Vaters durch den Sohn bei der, im Stadtgebiet von Eßlingen schon seit sehr langer Zeit bestehenden Aufteilung auf zahlreiche, meist im Nebenerwerb bewirtschaftete Betriebe nicht als ungesunde Bodenverteilung betrachtet werden.

Die Übertragung des Grundstücks an die Miterbin und Nichtlandwirtin bedeutet keine ungesunde Bodenverteilung. Baumwiesen sind wegen ihrer schwierigen Bearbeitung und dem geringen Grasertrag für Berufslandwirte nicht besonders interessant.

Einen Erbteilungsvertrag über ein rund 4,4o ha großes landwirtschaftliches Anwesen der Markung Hohengehren genehmigte das LWG Schorndorf -GRB 13/62 [1]. Erben waren eine Landwirtswitwe und ihre vier Kinder -ein Forstamtmann, eine Buchhalterin, eine Betriebsschlossersehefrau und ein Behordenangestellter-.

Das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung für vier, der Betriebsschlossersehefrau und dem Behordenangestellten zugeteilte und für die ortsansässigen Landwirte besonders wertvolle Äcker unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt.

Das LWG meinte: Der Behördenangestellte ist nebenberuflicher Landwirt mit einem 1,5o ha großen Betrieb. Er hat drei Stück Großvieh und einen Schlepper und ist auf Schweinezucht eingerichtet. Es kann ihm nicht zugemutet werden, die Acker an andere zu veräußern. Dasselbe gilt für die Betriebsschlossersehefrau. Sie ist Bauerntochter und bewirtschaftet mit ihrem, in einem Industriebetrieb beschäftigten Ehemann eigenes Bauernland in geringem Umfang. Sie vermag die Äcker ordnungsgemäß zu bewirtschaften und für die Ernährung ihrer Familie einzusetzen.

Von der Möglichkeit, Veräußerungsauflagen zu erteilen, wird seit Jahren kein Gebrauch gemacht. Für eine derartig einschneidende Maßnahme ist kein Bedürfnis zutage getreten.

1) Beschluß vom 22.11.1962; die gegen diesen Beschluß eingelegte sofortige Beschwerde des Regierungsprasidiums Nordwürttemberg wurde zurückgenommen.

Der gesunde Erwerbssinn der schwäbischen Landeigentümer hat stets dafür gesorgt, daß der ihnen anvertraute Boden bewirtschaftet worden ist, sei es auch über eine Verpachtung.

Das Gericht nahm auch grundlegend zu der Frage Stellung, ob durch den Wegfall der Verwandtenbegünstigung im Grundstücksverkehrsgesetz die Pflicht entstanden sei, in Verwandten-Erbteilungsverträge einzugreifen, um eine Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere durch Vergrößerung bestehender kleinerer hauptberuflicher Bauernbetriebe zu erzielen. Es vertrat die Auffassung, aus den Besonderheiten jedes einzelnen Falles müsse geprüft werden, ob das öffentliche Interesse eine Verwandtenbegünstigung verbiete.

Ausschlaggebend hierfür waren folgende Überlegungen: "Seit Jahrzehnten, in allen vergangenen Ernährungskrisen, hat sich Württemberg als besonders stabil erwiesen, dank seiner soziologischen Struktur... Zur württembergischen Sozialstruktur gehört der Fabrikarbeiter, der sein vom bäuerlichen Vater ererbtes Stück Land umtreibt, genau so wie die Bauerntochter, die mit ihrem Ehemann den Kartoffelbedarf der Familie auf eigenem Grund und Boden deckt. Dem Bestreben der Landwirtschaftsämter, mit dem neuen Grundstücksverkehrsgesetz die württembergische Agrarstruktur nach norddeutschem Muster umzugestalten, muß jedenfalls für den Bezirk des Bauerngerichts Schorndorf mit Zweifeln begegnet werden, die ihre Berechtigung aus den Erfahrungen der bauerngerichtlichen Praxis ableiten.

Es ist wenig wahrscheinlich, daß es jemals möglich sein wird, auf den kargen, von der Witterung wenig begünstigten Böden des Schurwalds und des Welzheimer Walds mit ihren schwer zu bearbeitenden Hanglagen, Landwirtschaftsbetriebe größeren Umfangs zu schaffen, die leistungsfähig und im Gemeinsamen Markte wettbewerbsfähig wären. Entscheidend aber ist, daß in den industriellen Ballungsräumen des oberen Remstales, des Neckar- und des Filstales das bäuerliche Ethos einem ständigen Schwunde ausgesetzt ist. Es ist kaum möglich, Vollbauern zu finden, die bei Anfragen des Bauerngerichts und der Bürgermeisterämter Interesse an weiterem Landerwerb zeigen..." [1].

Einen Erbteilungsvertrag, mit dem eine Miterbin zwei zusammen 27,2o a große Baumgrundstücke der Markung Entringen erwarb,

1) Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß es für die Bauernsöhne sehr schwierig ist, eine Ehefrau zu finden.

genehmigte das LWG Tübingen -LwG 13/66- [1].

Das LWG führte aus: Die Erwerberin ist Bäckermeistersehefrau. Sie und ihr Ehemann können als Zuerwerbslandwirte angesehen werden. Sie nutzen die Grundstücke als Obstbaumgrundstücke und verwenden den ganzen Obstertrag in ihrem Bäckereibetrieb. Damit betreiben sie im Nebenbetrieb Landwirtschaft zu Erwerbszwecken. Die Grundstücke stellen einen nicht unwesentlichen Bestandteil ihres Bäckereibetriebes dar. Da hauptberufliche Landwirte wegen der Hanglage der Grundstücke an diesen nicht besonders interessiert sind, bedeutet der Erwerb keine ungesunde Bodenverteilung. Für die Miterben wäre es zudem eine empfindliche Härte, wenn sie wegen einer Veräußerungsauflage den Nachlaß nochmals neu aufteilen müßten.

Das LWG Böblingen -Lw 14/66- [2] genehmigte einen Erbteilungsvertrag, durch den ca. 4 ha landwirtschaftliche Grundstücke der Markungen Nebringen und Tailfingen unter fünf Erben, einen Landwirt und vier Nichtlandwirte, in der Weise aufgeteilt wurden, daß der Landwirt insgesamt 2,5 ha landwirtschaftliche Grundstücke erhielt, während die übrigen Miterben einige kleinere Grundstücke erwarben, an denen ein geringeres landwirtschaftliches Interesse bestand.

Nach der ursprünglichen Fassung des Vertrags sollte der Landwirt lediglich ca. 1,7o ha landwirtschaftliche Grundstücke erhalten. Das LWA Herrenberg hatte daher die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG (Betriebszerschlagung) versagt. Daraufhin änderten die Miterben den Vertrag ab.

Das Gericht meinte, die Belange der Landwirtschaft seien gebührend berücksichtigt, da der Landwirt den überwiegenden Teil der landwirtschaftlichen Grundstücke aus der Erbmasse erhalte.

Es genehmigte auch -Lw 5/64- [3] einen Erbteilungsvertrag, durch den zwei Geschwister und Miterben einen landwirtschaftlichen Betrieb der Markung Weil im Schönbuch in der Weise aufteilten, daß der eine, ein Landwirt, 2,76 ha landwirtschaftliche Grundstücke einschließlich der Hofstelle erhielt, während seine Schwester, die als Bürohilfe tätig ist, 1,38 ha landwirtschaftliche Grund-

1) Beschluß vom 2o.9.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung unter einer auf zehn Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt.
2) Beschluß vom 8.11.1967
3) Beschluß vom 23.1.1964; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG (Betriebszerschlagung) versagt.

stücke erwarb.

Die Miterben verlangten übereinstimmend, daß der Vertrag wie abgeschlossen genehmigt werde. Der Landwirt, der nebenbei als Arbeitnehmer tätig sein muß, weil die ihm zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Grundstücke ihm keine volle Existenz sichern, weigerte sich, die seiner Schwester übertragenen Grundstücke zu übernehmen, weil die im Vertrag angesetzten Preise zu hoch seien; für einen Landwirt sei es unrentabel, Grundstücke für 4 DM/qm zu erwerben. Seine Schwester bestand darauf, aus der Erbmasse Grundstücke zu erhalten und lehnte eine Abfindung nur in Geld ab.

Das LWG meinte: Es bestehen erhebliche Bedenken, daß durch die Ausführung des Erbteilungsvertrags ein landwirtschaftlicher Betrieb zerschlagen wird, was keineswegs im Interesse der Landwirtschaft und der Allgemeinheit gutgeheißen werden kann. Dennoch ist hier -trotz der eingehend begründeten Bedenken des Landwirtschaftsamts- ausnahmsweise die Genehmigung auszusprechen, da ihre Versagung für die Beteiligten eine gewisse Härte bedeuten würde.

Vier Kaufverträge und einen damit zusammenhängenden Erbteilungsvertrag genehmigte das LWG Eßlingen -Lw 6-1o/63- [1]. Mit den Kaufverträgen erwarben von einer Erbengemeinschaft, deren Mitglieder sämtlich Nichtlandwirte sind, ein Ingenieur 3,94 a Wald für 28o DM, ein Mechaniker 6,37 a Wald für 43o DM, ein Fabrikant 13,89 a Wald für 1 4oo DM und eine Postangestellte 13,61 a Wald für 1 6oo DM. Im Erbteilungsvertrag wurden die Kaufpreise zum Ausgleich unter den Miterben verwandt und außerdem zwei Baumwiesen auf Lagerhalterseheleute -eine Miterbin und deren Ehemann- übertragen. Alle Grundstücke liegen auf der Markung Köngen.

Das LWG bemerkte: Hinsichtlich der Übertragung der beiden Baumwiesen ist kein Versagungsgrund gegeben. Auch die in den Veräußerungen der vier Waldparzellen liegende Aufsplitterung des Eigentums ist nicht so erheblich, daß ein Versagungsgrund vorliegt. Der Bevollmächtigte der Erbengemeinschaft wird den Abschluß eines Bewirtschaftungsvertrags mit der Forstbehörde veranlassen und hat auch bereits dort vorgesprochen.

Das LWG Eßlingen -Lw 14/63- [2] genehmigte auch einen Teilerbteilungsvertrag, mit dem sieben Grundstücke der Markung Eßlingen-

1) Beschluß vom 13.8.1963; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung wegen der Aufsplitterung des Eigentums an den vier Waldparzellen nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 28.1o.63; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.

Hegensberg unter zwei Miterben aufgeteilt wurden. Dadurch erhielt ein Maschinenschlosser u. a. 6,66 a Weinberg und Baumwiese, während seine Schwester, die Ehefrau eines kaufmännischen Angestellten u. a. 6,48 a Weinberg und Baumwiese erwarb. Beide Grundstücke bilden eine räumliche Wirtschaftseinheit.

Das LWG meinte: Die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ist äußerst erschwert und höchstens bei Benutzung als Gärten einigermaßen rentabel. Als Zugang haben sie nur einen zwischen o,5 und 1 m breiten Fußweg mit 15 % Gefälle. Sie haben eine Hanglage mit 1o-12 % Gefälle und sind ganz von bebauten Grundstücken umgeben. Auch ist es nicht auszuschließen, daß das Gebiet, in dem sie liegen, später doch noch für Bauzwecke erschlossen wird [1]. Beide Grundstücke sind landwirtschaftlich nicht wertvoll, sodaß die Verkleinerung der räumlichen Wirtschaftseinheit durch die Veräußerung nicht ins Gewicht fällt.

Das LWG Ludwigsburg -GRB 2/66- [2] genehmigte einen Erbteilungsvergleich, durch den die Erben eines Landwirts- die Witwe und ihre drei Kinder- die Hofstelle und die restlichen Grundstücke der Markung Aidlingen mit insgesamt etwa 2 ha unter sich aufteilten. Der Sohn, ein Landwirt, erhielt eine Scheuer, einen Bau- und einen Straßenplatz, zusammen 7,ol a. Die beiden Töchter -eine Werkzeugmachers- und eine Eisendrehersehefrau- sollten je zur Hälfte einen im Flurbereinigungsverfahren neu gebildeten Acker mit 1,1262 ha übernehmen. Im Hinblick auf die Miteigentumsbildung hatte das LWA Ludwigsburg die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt. Daraufhin verkauften die beiden Schwestern das Grundstück mit Genehmigung des Landwirtschaftsamts für 64 756,5o DM an eine Landwirtsehefrau. Damit entfiel der Versagungsgrund [3].

---

1) Diese Entscheidung wurde oben II c) nicht dargestellt, da die Möglichkeit einer spateren Bebauung bloße Hilfserwagung sein dürfte.

2) Beschluß vom 25.2.1966, i.d.F. des Ergänzungsbeschlusses vom 5.5.1966.

3) Die gegen diese Beschlüsse eingelegte sofortige Beschwerde des Landwirts wurde vom OLG Stuttgart -1o WLw 39/66- durch Beschluß vom 2o.7.1966 als unzulässig verworfen, weil der Beschwerdeführer, als Vertragspartei am Vergleich beteiligt, mit den anderen Vertragsschließenden die Genehmigung des Vergleichs beantragt hatte und somit durch die Genehmigung des Vergleichs nicht beschwert war.

Zwei Erbteilungsverträge, mit denen zwei Äcker der Markung Stuttgart-Zuffenhausen auf vier der Miterben je zu einem Viertel übertragen werden sollten und ein Acker der Markung Kaiserbach unter zwei Miterbinnen real aufgeteilt werden sollte, wurden genehmigt, nachdem die Erben die Grundstücke auf nur eine der Miterbinnen übertragen und so den Versagungsgrund des § 9 I 2 GrdstVG ausgeräumt hatten [1].

Die Genehmigung blieb einem Erbteilungsvertrag insoweit versagt, als eine 73-jährige Zimmerpolierswitwe 27,45 a Grünland der Markung Mötzingen erhalten sollte. Eine Genehmigung unter einer Veräußerungsauflage hatte sie abgelehnt. Die Übertragung der übrigen Grundstücke auf die anderen Miterben, drei hauptberufliche Landwirte, hatte bereits das LWA Herrenberg nicht beanstandet. Das LWG Böblingen -Lw 2/64 Hbg- [2] meinte: Die Erwerberin ist Nichtlandwirtin und besitzt bereits landwirtschaftliche Grundstücke. Die übrigen Miterben sind darauf angewiesen, weitere Grundstücke zur Aufstockung ihrer Betriebe zu erwerben, damit sie lebens- und konkurrenzfähig bleiben. Außerdem wohnt die Erwerberin mehr als 25 km von dem Grundstück entfernt, sodaß eine einigermaßen ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht gewährleistet ist.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung auch einem Erbteilungsvertragsentwurf versagt, mit dem eine Miterbin 15,73 a wertvolles Ackerland (Gütezahl 75), der Markung Münchingen für 12,4o DM/qm unter Anrechnung auf ihr Auseinandersetzungsguthaben erhalten sollte.

Das LWG Leonberg -Lw 1o/64- [3] führte aus: Das Grundstück liegt in der freien Feldmark, nach dem vorläufigen Flächennutzungsplan in einem Gebiet, das für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Am Erwerb ist der Inhaber eines Erwerbsgartenbaubetriebs aufs Höchste interessiert. Er ist Hauptberufslandwirt i.S. des Gesetzes. Sein Erwerbsinteresse geht dem einer Nichtlandwirtin vor, auch wenn diese Miterbin ist. Es muß darauf gesehen werden, daß die landwirtschaftlichen Ertragsflächen des Nachlasses unbedingt und vollständig wieder in Landwirtshände übergehen. Die Verpachtung an einen Landwirt genügt der Verbesserung

1) LWG Stuttgart -ZR 11o2o/62-, Beschluß vom 16.12.1963 und LWG Schorndorf -Lw 3/67-, Beschluß vom 11.4.1968.

2) Beschluß vom 23.1.1966

3) Beschluß vom 1.12.1964

der Agrarstruktur nicht.

§ 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Die Erwerberin hat bereits landwirtschaftliche Grundstücke, sie ist auf das Grundstück nicht angewiesen. Auch daß es sich um ein Erbteilungsverfahren handelt und aus dem Nachlaß bereits mehr als 5 ha in Landwirtshände überführt wurden, reicht nicht für eine Genehmigung aus.

Nach § 9 I 2 GrdstVG blieb die Genehmigung einem Erbteilungsvertrag versagt, durch den ein ca. 8 ha großer landwirtschaftlicher Betrieb der Markung Bondorf unter vier Geschwister und Miterben in der Weise aufgeteilt werden sollte , daß sie im einzelnen 2,21 ha, 1,63 ha, 1,62 ha und 2,32 ha erhielten.

Das LWG Böblingen -Lw 5/64 Hbg- [1] hatte den Versagungsbescheid des LWA Herrenberg aufrechterhalten, weil eine Genehmigung einen besonders krassen Fall der unwirtschaftlichen Zerschlagung eines wertvollen landwirtschaftlichen Anwesens darstellen würde.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 6/64- [2] meinte: "...Wenn auch der Hof etwas unter der erwünschten Mindestgröße von 1o ha landwirtschaftlicher Nutzfläche lag, so muß er doch als lebensfähig angesehen werden, zumal zum Hof nicht nur ca. 1 ha Wald, sondern auch eine große und schöne Hofstelle gehört. Die Zerschlagung eines solchen Hofes ist auch dann abzulehnen, wenn die Erben jeweils eine gesunde Nebenerwerbslandwirtschaft betreiben. Ob dies der Fall ist, mag immerhin zweifelhaft erscheinen. Nach Auskunft des Landwirtschaftsamts halten die Erben jeweils ca. 6 Schweine und ca. 5o - 1oo Hühner. Um Schweine und Hühner zu halten, sind jedoch Grundstücke zwischen 1 1/2 und 2 1/2 ha, wie sie die Erben erhalten sollen, nicht erforderlich. Bei landwirtschaftlichen Nebenbetrieben dieser Größenordnung sollte Großvieh vorhanden sein, wenn von einem gesunden Nebenerwerbsbetrieb gesprochen werden soll.

Gewiß ist es mit den Mitteln des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht zu erreichen, daß einer der Erben den Hof geschlossen übernimmt, wie dies das Landwirtschaftsamt für wünschenswert erachtet, wohl aber kann und muß verhindert werden, daß ein so schöner Hof in solch unwirtschaftlicher Weise zerschlagen wird... Die Härte, die für die Erben darin liegt, daß sie sich bereits auf die Bewirtschaftung der ihnen jeweils zugewiesenen Teilstücke eingerichtet hatten, gleichwohl jedoch der Vertrag nicht genehmigt werden kann, muß im Interesse der Erhaltung gesunder bäuerlicher Betriebe in Kauf genommen werden."

1) Beschluß vom 7.4.1964
2) Beschluß vom 2o.11.1964

Einem Erbteilungsvertrag, mit dem zwei zusammen 58,76 a große Waldgrundstücke der Markung Buhlbronn je zur Hälfte auf zwei, jeweils in Gütergemeinschaft lebende Landwirtseheleute zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft übertragen werden sollten, blieb die Genehmigung vom LWG Schorndorf -Lw 4/67- [1] nach § 9 I 2 GrdstVG versagt, weil die Aufteilung der beiden Grundstücke unter die beiden Gütergemeinschaften je zur Hälfte eine unwirtschaftliche Zerschlagung dieser Grundstücke herbeiführt.

Weil eine Verpachtungsauflage dem Gesetzeszweck nicht genügt, genehmigte das OLG Stuttgart -1o/1 WLw 3/64- [2] einen Erbteilungsvertrag insoweit unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage als eine Ingenieursehefrau einen 36,19 a großen Acker der Markung Plattenhardt übernahm.

Das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung ebenfalls unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt. Das LWG Stuttgart -GR 11o11/63- 3) hielt demgegenüber die Auflage für genügend, den Acker für fünf Jahre an einen hauptberuflichen Landwirt zu verpachten. Hierzu führte es aus: Auch im Rahmen des § 1o GrdstVG sei der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit von Bedeutung. Werde der Zweck des Gesetzes durch eine mildere Maßnahme erreicht, so dürfe nicht zu einer schärferen gegriffen werden. Das Gesetz selbst bringe mit der Aufzählung verschiedener Möglichkeiten in § 1o GrdstVG diesen Grundsatz deutlich zum Ausdruck. Das Grundstück sei anders als landwirtschaftlich nicht zu nutzen, bleibe also der Landwirtschaft erhalten. Es stamme vom einstigen elterlichen Hof der Erwerberin, auf dem sie aufgewachsen sei. Sinn des Grundstücksverkehrsgesetzes könne es nicht sein, die Kinder von Bauern zu zwingen, sich ganz von ihrer Heimaterde zu lösen. Das Interesse der Landwirtschaft an einer gehörigen Bewirtschaftung sei durch eine Verpachtungsauflage nach § 1o I Ziffer 1 GrdstVG sicherzustellen.

Das OLG meinte: Eine ungesunde Bodenverteilung liegt regelmäßig vor, wenn, wie hier, ein landwirtschaftliches Grundstück an eine Nichtlandwirtin veräußert wird. Daran ändert weder der Umstand etwas, daß diese, ebenso wie ihr Ehemann, in der Landwirtschaft aufgewachsen ist, noch auch ihr Vorbringen, den Acker selbst ordnungsgemäß landwirtschaftlich nutzen zu wollen und zu können. Ein Härtefall im Sinne des § 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Der Umstand, daß es sich um einen Erwerb aus dem Nachlaß durch eine Miterbin handelt, bildet keinen solchen.

Bei dieser Sachlage konnte das Landwirtschaftsamt, sofern es... die Genehmigung nicht überhaupt versagen wollte, die Genehmigung nur unter der Bedingung oder Auflage erteilen, daß das Grundstück an einen hauptberuflichen Landwirt veräußert wird.

1) Beschluß vom 4.11.1968
2) Beschluß vom 1o.8.1964
3) Beschluß vom 16.12.1963

Mit einer Verpachtungsauflage... wird dem Grundstückverkehrsgesetz nicht Genüge getan. Eine solche Auflage stellt zwar sicher, daß der Boden einer ordentlichen landwirtschaftlichen Bearbeitung und Nutzung unterzogen wird. Dies will das Gesetz auch erreichen.

Es will aber darüber hinaus, wie in § 9 II GrdstVG ausdrücklich hervorgehoben, Veräußerungen verhindern, die den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widersprechen. Diese Maßnahmen verfolgen den Zweck, den landwirtschaftlichen Grund und Boden nach Möglichkeit den ihn bewirtschaftenden hauptberuflichen Bauern vorzubehalten. Das Erwerbsinteresse der letzteren geht deshalb demjenigen von Nichtlandwirten vor, und zwar auch dann, wenn letztere kraft Herkommens oder aus sonstigen Gründen mit der Landwirtschaft eng verbunden sind."

Das LWG Schorndorf -Lw 3/66- [1] genehmigte, wie schon zuvor das LWA Eßlingen, einen Erbteilungsvertrag unter der Auflage, zwei Parzellen der Markung Hegenlohe innerhalb von drei Jahren an hauptberufliche Landwirte oder die Württembergische Landsiedlung zu veräußern.

Bei den Parzellen handelt es sich um 16,98 a Ackerland, das die eine Erbin, und um 21,5o a Grünland und Weg, das die andere Erbin erhielt. Beide Erbinnen sind ortsfremde Nichtlandwirtinnen. Sie sind bereit, die bisher verpachteten Grundstücke weiterhin zu verpachten.

Das Gericht meinte: Die Übertragung der Parzellen auf Nichtlandwirte würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Das Grundstückverkehrsgesetz will die Agrarstruktur verbessern und hauptberuflichen Landwirten die Möglichkeit geben, ihre Betriebe aufzustocken. Damit ist die Erteilung einer Verkaufsauflage gerechtfertigt. Freilich wäre dies sinnlos, wenn feststehen würde, daß kein Landwirt oder förderungswürdiges Siedlungsunternehmen in absehbarer Zeit Erwerbsinteresse hätte. Dies ist nicht der Fall. Die Pächtersehefrauen und die Württembergische Landsiedlung sind erwerbsinteressiert. Letztere ist als förderungswürdiges Siedlungsunternehmen anerkannt und in der Lage, die Veräußerung an aufstockungsbedürftige Landwirte zu vermitteln.

Einen Erbteilungsvertrag, durch den eine Bauarbeiterswitwe und ihre drei Kinder -ein ortsansässiger Landwirt, eine ortsfremde Landwirtsehefrau und ein Heizungsmonteur- die zum Nachlaß gehörigen landwirtschaftlichen Grundstücke untereinander aufteil-

1) Beschluß vom 22.12.1966

ten, genehmigte das LWG Böblingen -GRB 3/63 Hbg- [1]. Es erteilte der Witwe die Auflage, einen Erbvertrag abzuschließen, in welchem bestimmt wird, daß die von ihr erworbenen Grundstücke nach ihrem Tod auf ihren Sohn, den Landwirt, zu Eigentum übergehen. Und es erteilte der Landwirtsehefrau die Auflage, den ihr zugeteilten 3o,6o a großen Acker binnen fünf Jahren an ihren Bruder, den Landwirt zu veräußern.

Mit diesem Vertrag erwarb die Witwe die Hofstelle, sowie sechs landwirtschaftliche Grundstücke von je 4 1/2 bis 12 1/2 a, der Landwirt fünf Grundstücke zwischen 6 und 12 a, die Landwirtsehefrau außer dem 3o,6o a großen Acker noch 1/3 Anteil an einem Waldgrundstück (die übrigen 2/3 stehen fremden Personen zu) und der Heizungsmonteur zwei Grundstücke -Acker, Wald und Öde- mit insgesamt 21,9o a.

Das LWG führte aus: Die Miterben zeigen durchaus Verständnis dafür, daß eine Aufteilung des Grundbesitzes des Erblassers nachteilige Folgen haben wird; andererseits möchten sie für ihre bisherige Mitarbeit im elterlichen Betrieb Grundstücke aus der Erbmasse. Der Miterbe und Landwirt hat erklärt, er sei auf die Mithilfe seiner Geschwister bei dem heute herrschenden Mangel an Arbeitskräften angewiesen und wolle nicht, daß diese durch die auferlegten Bedingungen verbittert würden.

Die genannten Auflagen verhindern die Aufteilung des Grundbesitzes des Erblassers. Die Abgabe der Grundstücke an den Miterben und Heizungsmonteur kann unter den gegebenen Umständen verantwortet werden. Die infolge der Genehmigung unter Auflagen notwenig werdende Ausgleichsregelung unter den Miterben müssen diese selbst herbeiführen. Dies könnte insbesondere im Rahmen des Erbvertrags geschehen, den die Witwe abschließen muß.

Das LWG Tübingen -LWG 5/6o- [2] genehmigte einen Erbteilungsvertrag, mit dem eine Witwe außer zwei Waldparzellen auch einen 23,39 a großen Acker der Markung Breitenholz und zwei zusammen 24,58 a große Äcker der Markung Poltringen erwarb. Es erteilte die Auflage, innerhalb von zwölf Jahren a) die Grundstücke entweder an eine der beiden anderen Miterbinnen oder einen anderen

1) Beschluß vom 28.2.1963; das LWA Herrenberg hatte den Vertrag nach § 9 I 1 GrdstVG beanstandet und die Genehmigung unter den Bedingungen erteilt, daß die Witwe durch Erbvertrag bestimmt, daß die von ihr erworbenen Grundstücke auf ihren Sohn, den Landwirt übergehen, und daß die Landwirtsehefrau den Acker und der Heizungsmonteur ein Grundstück an den Landwirt innerhalb eines halben Jahres verkaufen.

2) Beschluß vom 5.9.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung unter der Auflage erteilt, die Grundstücke innerhalb von fünf Jahren an eine der Miterbinnen oder an ortsansässige Landwirte zu veräußern.

ortsansässigen Landwirt zu veräußern, oder aber b) für diese Grundstücke aus ihrem anderen Grundbesitz auf Markung Breitenholz, Entringen oder Altingen an die beiden anderen Miterbinnen oder an andere ortsansässige Landwirte Grundstücke abzugeben, die der Größe oder dem Wert nach den erworbenen Grundstücken entsprechen. Miterbinnen sind die beiden Schwestern der Erwerberin, zwei Landwirtsehefrauen.

Das LWG bemerkte: Die Erwerberin betreibt in Kilchberg eine kleine Landwirtschaft. Sie nutzt in Ergänzung dieser Landwirtschaft ihre in den drei Ammertalgemeinden Breitenholz, Altingen und Entringen gelegenen Grundstücke ebenfalls landwirtschaftlich. Sie ist deshalb, auch wenn ihre Landwirtschaft verhältnismäßig klein ist, noch als Landwirt im Hauptberuf anzusehen, weil ihr wesentliches Einkommen aus dieser Landwirtschaft kommt und Existenzgrundlage für sie ist. Sie ist aber nicht ortsansässig, sodaß eine ungesunde Bodenverteilung vorliegt. Ortsansässige hauptberufliche Landwirte gehen beim Erwerb vor. Dem Versagungsgrund kann durch Auflagen Rechnung getragen werden. Die Grundstücke werden zur Zeit von der Erwerberin mit Hilfe der landwirtschaftlichen Betriebe ihrer Schwestern ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt. Die Schwestern sind bereit, die Grundstücke einmal zu übernehmen, wollen aber nicht auf den Verkauf drangen. Mit einer Verkaufsauflage unter einer langen Frist ist sowohl den allgemeinen landwirtschaftlichen Interessen -einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und einer Erwerbsmöglichkeit durch ortsansässige Landwirte- wie auch dem Interesse der Antragstellerin als Erwerberin von ererbten Grundstücken gedient. Die Antragstellerin ist in einem Alter, bei dem sich nach 12 Jahren geklärt haben dürfte, inwieweit sie die Grundstücke noch selbst und mit Hilfe ihrer Schwestern bewirtschaften kann. In 12 Jahren hat sie auch Gelegenheit, die Grundstücke so zu verwerten, wie es ihren Bedürfnissen entspricht und wie sich für sie die Verhältnisse gestalten.

d) Vermächtnis- und Vorausvermächtniserfüllungsverträge

Das LWG Stuttgart -GR 11001/64- [1] genehmigte einen Vermächtniserfüllungsvertrag, durch den der Miterbe R.B. das ihm durch Testament zugedachte Anwesen "...Nr.7" in Stuttgart-Rotenberg

1) Beschluß vom 4.5.1964

von der aus [illegible] den Geschwistern, dem Weingärtner E.B. und der Frau [illegible], bestehenden Erbengemeinschaft erhielt.

Das Landgericht Stuttgart hatte den Miterben E.B. dazu verurteilt, zusammen mit seinen Geschwistern das Grundstück "...Nr. 7" an den Miterben R.B. aufzulassen und samt allem Zubehör zu übergeben. Daraufhin hatte das LWA Stuttgart der beabsichtigten Übertragung die Genehmigung versagt, weil es sich um eine weingärtnerische Betriebsstelle handle, die für den Miterben und Weingärtner E.B. existenznotwendig sei. Demgegenüber sei R.B. Nichtlandwirt.

Das LWG Stuttgart führte aus: Das Gebäude wird von R.B. und von E.B. gemeinsam bewohnt und genutzt. Der Weingärtner E.B. ist Eigentümer des Hauses "...Nr.17", gleichfalls ein Weingärtnerhaus, in dessen ersten Stock eine bezugsfertige Wohnung leer steht. Er bewirtschaftet 2 ha Land (Weinberg, Bauland, Beeren- und Gemüseland) und besitzt ein Dreirad und einen Unimog, dazu Kleingeräte. Das streitige Grundstück ist eine weingärtnerische Betriebsstelle. Dennoch ist die Eigentumsübertragung zu genehmigen. "Das Grundstücksverkehrsgesetz soll zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe dienen, nicht aber als Waffe in der Auseinandersetzung streitender Erben". Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist hier nicht in Gefahr. Der Augenschein hat ergeben, daß sich das bereits im Eigentum des E.B. stehende Anwesen "...Nr.17" baulich in weit besserem Zustand befindet als das Anwesen "...Nr. 7" ; E.B. konnte in dem Gebäude Nr. 17 unschwer unterkommen und räumlich dort auskommen. Das Landwirtschaftsgericht ist überzeugt, daß er sich durch einige Umbauten weitere Betriebsflächen in seinem Hause beschaffen könnte, um so mehr, als er wirtschaftlich gut gestellt und ihm ein Umbau daher wohl zuzumuten ist, zumal der Raum, in dem er gegenwärtig seine Erzeugnisse für den Markt vorbereitet (eine ungepflegte Waschküche), an der Grenze des lebensmittelrechtlich gerade noch Vertretbaren steht [1].

Zwei Vermächtniserfüllungsverträgen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

---

1) Die gegen diesen Beschluß von E.B. eingelegte sofortige Beschwerde verwarf das OLG Stuttgart -1o WLw 7/64- mit Beschluß vom 19.2.1964 mangels Beschwer als unzulässig: Durch die Erteilung der Genehmigung der Auflassung könne die Übereignung seitens der Erbengemeinschaft, wie gewollt, vollzogen werden. Daß der Miterbe E.B. die Auflassung nicht freiwillig erklärt habe, rechtfertige keine andere Beurteilung. Die hiergegen zum BGH -V BLw 15/65- eingelegte Rechtsbeschwerde des E.B. wurde mit Beschluß vom 28.1o.1965 zurückgewiesen, weil das OLG Stuttgart die sofortige Beschwerde zu Recht als unzulässig verworfen habe.

Mit dem einen Vertrag ließen die fünf Erben eines Landwirts einen 32,74 a großen Acker der Markung Hohengehren an eine Kaufmannswitwe auf. Der Erblasser hatte das Vermächtnis zugewandt, nachdem im Jahre 1957 einem Kaufvertrag über den Acker die Genehmigung versagt worden war.

Das LWG Schorndorf -Lw 7/64- [1] hörte einen der Miterben über sein Erwerbsinteresse. Er gab an, er sei Hilfsarbeiter und betreibe zusammen mit seiner Ehefrau eine 2,6 ha große Landwirtschaft mit 3 Stück Großvieh und einem Schlepper; etwa 5o a Fläche habe er gepachtet; auch den strittigen Acker bewirtschafte er. Das Gericht hielt den Versagungsbescheid des LWA Eßlingen aufrecht, weil das Erwerbsinteresse dieses Miterben und nebenberuflichen Landwirts vorgehe.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 35/64- [2] meinte: Die Veräußerung des Ackers an die Kaufmannswitwe würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, weil es sich bei ihr um eine Nichtlandwirtin handelt. "Das Grundstücksverkehrsrecht will... aus agrarpolitischen Gründen nach Möglichkeit verhindern, daß landwirtschaftlicher Grund und Boden in die Hand von Nichtlandwirten gelangt, auch wenn diese ihn entgeltlich oder unentgeltlich Bauern zur Nutzung überlassen wollten. Das Gesetz macht von diesem Grundsatz auch keine Ausnahme, wenn die Veräußerung an einen Vermächtnisnehmer erfolgen soll, zumal es sonst, wie gerade der vorliegende Fall deutlich macht, leicht umgangen werden könnte. Bei dieser Sachlage könnte der Vertrag nur genehmigt werden, wenn für das Grundstück bäuerliche Erwerbsinteressenten nicht vorhanden wären. Es wären jedoch, wie das zuständige Landwirtschaftsamt glaubhaft versichert, mehrere hauptberufliche Landwirte am Kauf des Grundstücks interessiert, wenn es angeboten würde. Überdies" ist einer der Miterben, der nebenberuflicher Landwirt ist und "das Grundstück in Besitz und Nutzung hat, am Erwerb desselben interessiert. Sein Erwerbsinteresse muß nicht etwa aus dem Grunde außer Betracht bleiben, weil er Miterbe und als solcher schuldrechtlich zur Übereignung des Ackers...verpflichtet ist. Die grundstücksverkehrsrechtliche Entscheidung ist... von dem Umstand, daß durch die Übereignung des Grundstücks ein Vermächtnisanspruch erfüllt werden soll, unabhängig."

Mit dem anderen Vertrag wollten Hausmeisterseheleute 26,78 a Wiese und Wald der Markung Gmeinweiler je zur Hälfte erwerben, obwohl zwei ortsansässige hauptberufliche Landwirte und Nebenlie-

1) Beschluß vom 16.7.1964
2) Beschluß vom 19.2.1965

ger erwerbsbereit waren. Das Vermächtnis war zugewandt worden, nachdem im Frühjahr 1961 die käufliche Übertragung des Grundstücks vom Landwirtschaftsamt versagt worden war. Seiner Erfüllung blieb vom LWG Schorndorf -Lw 5/63- [1] die Genehmigung versagt.

Das LWG Böblingen -Lw 8/64- [2] versagte einem Vermächtniserfüllungsvertrag nach § 9 I 2 GrdstVG die Genehmigung. Mit ihm wollten zwei Schwestern und Miterbinnen aus dem Nachlaß ihres Vaters zwei Acker der Markung Sindelfingen mit 12,92 und 2o,o5 a je zur Hälfte erwerben.

Das LWG bemerkte: Auf Grund der Lage der beiden Grundstücke besteht zunächst keine Aussicht, daß diese in absehbarer Zeit überbaut werden könnten. Der Erwerb je zur Hälfte bedeutet daher eine unwirtschaftliche Zerschlagung i.S. § 9 I 2 GrdstVG. Den beiden Erwerberinnen wird empfohlen, einen neuen Vertrag abzuschließen, wobei jede von ihnen ein Grundstück ins Alleineigentum übernimmt.

Einen Vorausvermachtniserfüllungsvertrag, mit dem ein Ingenieur, ein Maurermeister und ein Landwirt im Nebenberuf die ihnen zugedachten landwirtschaftlichen Grundstücke der Markung Waldhausen im Gesamtausmaß von 2,46 ha erwarben, genehmigte das LWG Schorndorf -Lw 1o/65- [3] hinsichtlich der Übertragung eines 15,45 a großen Ackers auf den Ingenieur und von vier insgesamt etwa 62 a großen Grundstücken auf den Maurermeister unter der Auflage, diese Grundstücke an hauptberufliche Landwirte zu verpachten, sofern sie nicht von dem Landwirt im Nebenberuf bewirtschaftet werden.

Das LWG meinte: Es handelt sich um einen ausgelaufenen land-

1) Beschluß vom 17.7.1963
2) Beschluß vom 7.4.1964; das LWA Herrenberg hatte den Vertrag unter der Bedingung genehmigt, daß jede der beiden Erbinnen durch einen neuen Vertrag ein Grundstück ins Alleineigentum übernimmt.
3) Beschluß vom 21.1o.1965. Soweit es sich um Bauplätze, Bauerwartungsland, überhaupt als ortsnah und noch ortsnah zu bezeichnende Grundstücke handelte, hatte bereits das LWA Schwabisch Gmünd die Übertragung nicht beanstandet. Auch die Übertragung von Grundstücken an den Landwirt im Nebenberuf wurde nicht beanstandet. Die Übertragung des einen Grundstücks auf den Ingenieur und der vier Grundstücke auf den Maurermeister wurde jedoch unter einer auf drei Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigt.

wirtschaftlichen Betrieb. Keiner der Söhne ist bereit, den Betrieb unter Benützung der Hofstelle zu bewirtschaften. Dem Landwirtschaftsamt ist zuzugeben, daß es erstrebenswert ist, derartige Grundstücke zur Aufstockung von Vollbauernbetrieben zu verwenden. Seine Ermittlungen haben auch ergeben, daß erwerbsbereite Landwirte vorhanden sind. Es muß aber berücksichtigt werden, daß die Miterben in der Lage sind, durch eine freiwillige Versteigerung unter sich den Willen der Erblasserin durchzusetzen. Sie benötigen hierfür beim derzeitigen Stand des Grundstücksverkehrsgesetzes keine Bietgenehmigung. Die Interessen der Volksernährung sind daher durch Verpachtungsauflagen sicherzustellen.

e) Sonstige Rechtsgeschäfte

Einen Pflichtteilserfüllungsvertrag genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11014/62- [1] unter der Bedingung, die beiden erworbenen Grundstücke auf mindestens acht Jahre an einen Landwirt zu verpachten. Mit diesem Vertrag übereignete ein Vater, als Alleinerbe seiner Ehefrau, an seine beiden Töchter zur Abfindung ihrer Pflichtteilsansprüche zwei schmale, aneinandergrenzende Wiesen der Markung Stuttgart-Degerloch mit zusammen 16,78 a.

Während das LWA Stuttgart die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt hatte, meinte das Gericht: Die Durchführung des Vertrags ist an sich unerwünscht, weil die Erwerberinnen keine Landwirte sind und Miteigentum an ohnehin kleinen Grundstücken erhalten. Die Grundstücke können aber allenfalls als Weideland verwendet werden. Den Bedürfnissen der Landwirtschaft kann dadurch Rechnung getragen werden, daß die Grundstücke langfristig an einen Landwirt verpachtet werden, sofern es den Erwerberinnen überhaupt gelingt, einen Pächter zu finden.

Einen Schenkungsvertrag, mit dem zwei Miterben und Nichtlandwirte 16,72 a Ackerland der Markung Stuttgart-Stammheim je zur Hälfte von einer Erbengemeinschaft erwarben, genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11001/63- [2]. Nachdem die Erwerber das Grundstück langfristig an einen hauptberuflichen Landwirt verpachtet hatten, sah das Gericht keine Gründe mehr, die einer Genehmigung entgegenstanden.

1) Beschluß vom 18.7.1962
2) Beschluß vom 7.4.1964; das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.

Nach § 9 I 2 GrdstVG blieb dagegen die Genehmigung einem Schenkungsvertrag versagt, mit dem eine Landwirtin von ihrem fast 8 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb dem einen Sohn, einem Landwirt in Döffingen, 80,65 a, und dem anderen Sohn, einem Mechaniker in Darmsheim, 78,58 a landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Magstadt übertragen wollte. Im Hause der Schenkerin wohnt deren Tochter, die zusammen mit ihrem Ehemann hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig ist. Diese Eheleute besitzen etwa 3,5 ha landwirtschaftlichen Grund und Boden und haben die Absicht, in nächster Zeit einen Aussiedlerhof zu erstellen. Die Schenkerin steht nicht gut mit ihrem Schwiegersohn.

Das LWG Böblingen -Lw 12/64- [1] führte aus: Durch die Abgabe von insgesamt etwa 1,6 ha landwirtschaftlichen Grundstücken würde der landwirtschaftliche Betrieb so geschmälert, daß er nicht mehr die Existenzgrundlage für einen hauptberuflichen Landwirt abgeben würde. Darin liegt eine unwirtschaftliche Zerschlagung i.S. § 9 I 2 GrdstVG. "Es geht nicht an, daß einerseits vom Staate jedes Jahr Millionen Mark aufgewendet werden, um die große Zersplitterung der landwirtschaftlichen Grund- und Bodenflächen zu bereinigen und die Bildung existenz- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe zu fördern, während andererseits solche lebensfähigen Betriebe wieder auf Grund augenblicklicher Launen der Besitzer wieder zerschlagen werden."

Das LWG Waiblingen -Lw 13/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Flaschner und Miterbe 12,52 a Ackerland der Markung Winnenden von einer Erbengemeinschaft für 12 350 DM kaufte:

Weil die Veräußerung eines Nachlaßgrundstücks an einen Miterben, der zudem ortsansässig sei, seither nie als Versagungsgrund angesehen worden sei, könne nicht festgestellt werden, daß eine solche Veräußerung eine ungesunde Bodenverteilung darstelle.

Da der Käufer als Alleinerbe beider Grundstücke vorgesehen sei, die vorzeitig übertragen werden, genehmigte das LWG Böblingen -GRB 3/63- [3] einen Kaufvertrag, mit dem Hilfsschlosserseheleute zwei Acker der Markung Böblingen mit insgesamt 14,82 a für 750 DM kauften.

1) Beschluß vom 7.4.1964
2) Beschluß vom 20.12.1963; das LWA Waiblingen hatte die Veräußerung unter einer auf drei Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigt.
3) Beschluß vom 28.2.1963; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Es genehmigte auch -Lw 14/65- [1] einen Kaufvertrag, mit dem drei Miterben die zum Nachlaß ihres Vaters gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke der Markung Weil im Schönbuch übernahmen; der eine erhielt 63,10 a, der andere 94,08 a und der dritte 84 a: Da alle drei Miterben Landwirte im Nebenberuf seien, liege § 9 I 1 GrdstVG nicht vor [2].

Und es genehmigte -GRB 17/62 Hbg- [3] einen Kaufvertrag, mit dem ein Landwirt als Testamentsvollstrecker am Nachlaß seiner Ehefrau seinem Sohn 69 a und seiner Tochter 119,27 a landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Oberjesingen für 5 000 DM verkaufte. Der Sohn ist Landwirt im Hauptberuf; sein Betrieb ist etwa 3 ha groß. Die Tochter betreibt zusammen mit ihrem Ehemann auf 2,5 ha Eigen- und 2 ha Pachtland die Landwirtschaft im Nebenberuf. Das LWG bemerkte: Es war abzuwägen, ob es besser ist, 119,27 a Grundstücke der Tochter zukommen zu lassen, damit diese und ihr Ehemann ihren Betrieb so aufstocken können, daß sie wirklich die Aussicht haben, hauptberufliche Bauern zu werden; oder ob diese Grundstücke besser dem Sohn und hauptberuflichen Landwirt zukommen, der sich ohne sie kaum noch als hauptberuflicher Landwirt halten kann. Das Gericht hat sich für ersteres entschieden, weil hierfür wesentlich bessere Aussichten bestehen. Die Tochter und ihr Ehemann verfügen über eine wesentlich bessere Ausrüstung zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs. Insbesondere haben sie einen Traktor, der Sohn dagegen hat nur Pferde.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb vom LWG Waiblingen -Lw 2/67- [4] die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Schlosser-

1) Beschluß vom 24.11.1965
2) Das LWA Herrenberg hatte die beiden ersten als hauptberufliche Landwirte angesehen und ihren Erwerb genehmigt. Dem dritten Miterben hatte es die Genehmigung versagt, weil er Schlosser und außerdem seine Ehefrau die einzige Tochter eines hauptberuflichen Landwirts sei, welche dessen 15 ha großen Betrieb einmal erben werde, sodaß er nicht auch noch Grundstücke aus der Erbschaft seines Vaters benötige. Der Betrieb hatte jedoch ganz erheblich weniger Eigenfläche als 15 ha.
3) Beschluß vom 18.10.1962; das LWA Herrenberg hatte die Übertragung der Grundstücke auf die Tochter nach § 9 I 2 GrdstVG versagt, weil das Interesse an der Erhaltung leistungsfähiger bäuerlicher Betriebe dem Interesse an der Aufstockung von Kleinbetrieben vorgehe.
4) Beschluß vom 7.7.1967

meister und Miterbe von einer Erbengemeinschaft zwei wertvolle Baumwiesen der Markung Waiblingen mit insgesamt 5o,77 a für 32 5oo DM kaufte. Ein hauptberuflicher Landwirt und Aussiedler zeigte sich zum selben Preis erwerbsinteressiert.

Unter einer auf ein Jahr befristeten Veräußerungsauflage genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11oo6/67- [1], wie schon das LWA Stuttgart, einen Kaufvertrag, mit dem ein Maschinenbaustudent von seiner Tante 25,11 a Wiese der Markung Stuttgart-Degerloch und 16,o9 a Ackerland der Markung Stuttgart-Möhringen für insgesamt 99 ooo DM kaufte. Die Verkäuferin hatte keine Kinder. Der Käufer und seine Schwester werden sie beerben.

Das LWG meinte: Der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG steht dem Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch jemanden, der nicht Landwirt ist, auch dann entgegen, wenn dieses Grundstück auf einen nahen Verwandten im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen werden soll. Ein Erwerb ohne jegliche Verkaufsauflage könnte nur in Frage kommen, wenn die Grundstücke nicht an hauptberufliche Landwirte zu verkaufen wären. Dies ist aber nicht der Fall. Wenn die Genehmigung schon nicht versagt wird, so ist zumindest die Auflage gerechtfertigt, das landwirtschaftlich wertvolle Grundstück innerhalb eines Jahres zu einem vertretbaren landwirtschaftlichen Verkehrswert an einen hauptberuflichen Landwirt zu verkaufen. Eine Verpachtungsauflage genügt dem Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht.

Unter einer Verpachtungsauflage und einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigte das LWG Leonberg -Lw 1/66- [2] einen Kaufvertrag, mit dem eine Miterbin unter Anrechnung von 1 7oo DM auf ihren Erbteil 18,69 a Ackerland der Markung Merklingen kaufte. Es war der Auffassung, durch diese Auflagen könne dem Erfordernis, das Grundstück in Landwirtshand zu überführen, Rechnung getragen werden.

In derselben Weise genehmigte es auch -Lw 1o/67- [3] einen Kaufvertrag, mit dem die Ehefrau eines Omnibusunternehmers und Miterbin von einer Erbengemeinschaft drei Flurstücke der Markung Merklingen mit zusammen 61,29 a für 3 78o DM kaufte. Für jedes

1) Beschluß vom 24.4.1967
2) Beschluß vom 1.3.1966; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 5.12.1967

dieser Grundstücke fand sich ein Landwirt als Interessent. Die Interessenten boten zusammen 4 3oo DM.

VI. Verwandtengeschäfte

Das OLG Stuttgart -1 Wb 1/63- [1] stellte fest, daß die vorgesehene Veräußerung von 6 Neunundzwanzigsteln Stockwerkseigentumsanteilen an einem Gebäude der Genehmigung nicht bedarf.

Mit privatschriftlichem Vertrag verkaufte die Stockwerkseigentümerin F.H. ihren Anteil von 6 Neunundzwanzigsteln um 1 1oo DM an ihre Schwester B.G. Der Gebäudeanteil wird als Lagerraum benützt. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein etwa im Jahre 187o als Scheuer erstelltes Fachwerkgebäude mit einer durchgehenden Tenne und vier übereinanderliegenden Schüttböden, die im wesentlichen durch die Stockwerkseigentümer S. mit Stroh und Getreide belegt sind. Ebenerdig befindet sich ein von den Eheleuten S. eingebauter Schweinestall mit 4o Schweinen. Neben der Scheuer liegt das Wohnhaus der Eheleute S. Wie diese angaben, bewirtschaften sie 1o ha Eigen- und 5 ha Pachtland; auch halten sie außer den Schweinen etwa 1o Kühe und 1o Rinder bzw. Kälber.
Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung versagt. Das LWG Waiblingen -GRB 19/62- [2] hielt die Verfügung aufrecht: Das Gebäude, auf das sich das Stockwerkseigentum der F.H. beziehe, müsse grundstücksverkehrsrechtlich als eine wirtschaftliche Einheit behandelt werden. Als solche sei es wesentlicher Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes der Eheleute S. Der Vertrag bedürfe daher der Genehmigung. Diese könne nicht erteilt werden, weil die Käuferin Nichtlandwirtin sei.

Das OLG meinte: "Zu den 'landwirtschaftlichen Grundstücken', für die die grundstücksverkehrsrechtlichen Bestimmungen gelten, zählen auch überbaute Grundstücke, sofern die Gebäulichkeiten der Ausübung der Landwirtschaft i.S. § 1 II GrstVG dienen. Die Verfügung über ein solches Grundstück im ganzen oder über einen realen oder ideellen Teil desselben bedarf daher der Genehmigung, sofern das Grundstück oder der Grundstücksteil größer als 1o a ist. Ist der veräußerte Gegenstand kleiner, so bedarf der Vertrag der Genehmigung nur, wenn sich auf dem Grundstück 'die Hofstelle' befindet. Da es sich im vorliegenden Falle um die Veräußerung von 6 Neunundzwanzigsteln Stockwerkseigentumsanteilen an einem 1 a 97 qm großen, überbauten Grundstück handelt, kommt es demnach darauf an, ob die letztere Bestimmung Platz greift. Das ist nicht der Fall.
Unter einer Hofstelle ist ein Grundstück zu verstehen, auf dem sich Gebäulichkeiten befinden, die den betrieblichen Mittelpunkt einer haupt- oder nebenberuflich betriebenen Landwirtschaft

1) Beschluß vom 4.3.1963
2) Beschluß vom 3o.11.1962

bilden oder die sich ihrer Zweckbestimmung nach hierfür eignen. Bei den Stockwerkseigentumsanteilen... fehlt es an dieser Eignung. Sie können zwar, da sie den Anteil an einer Scheuer darstellen, von einem Landwirt genutzt werden. Den betrieblichen Mittelpunkt eines landwirtschaftlichen Betriebes können sie jedoch nicht bilden. Dafür ist der Anteil zu klein..." Er dient außerdem seit langem nicht mehr landwirtschaftlichen, sondern gewerblichen Zwecken. "Die Ansicht der Vorinstanzen, daß auf die Zweckbestimmung bzw. Eignung des gesamten Gebäudes abzuheben sei, verkennt, daß das Stockwerkseigentum des württembergischen Rechts nicht nur von der Rechtsordnung, sondern auch vom Verkehr als ein selbständiger Gegenstand angesehen und behandelt wird."

Einen Kaufvertrag, mit dem ein Mechaniker von einer Erbengemeinschaft 16,18 a Wiese der Markung Malmsheim für 4 2oo DM kaufte, genehmigte das LWG Leonberg -Lw 16/63- [1]: Der Käufer sei der Enkel der Erblasser und nebenberuflicher Landwirt. Er betreibe zusammen mit seinen Eltern eine kleine Landwirtschaft von etwa 2 ha.

Das LWG Waiblingen -Lw 17/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Eheleute 23,5o a Acker der Markung Waiblingen für 14 1oo DM kauften: Der Käufer sei der Bruder der Verkäuferin und Landwirt im Nebenberuf. Außerdem habe der ursprünglich interessierte hauptberufliche Landwirt sein Interesse zurückgezogen.

In einem Fall zog der ursprüngliche Interessent seine Bewerbung zurück, weil nach einer Mitteilung der Verkäuferin der Wald nur innerhalb der Verwandtschaft abgegeben werden solle. Daher genehmigte das LWG Schorndorf -Lw 8/66- [3] einen Kaufvertrag, mit dem Rentnerehepaar zwei Waldgrundstücke der Markung Rudersberg mit insgesamt 14,96 a für 2 8oo DM kauften. Die Käufer sind Eigentümer der angrenzenden Waldstücke und mit der Verkäuferin verwandt.

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte das LWG Leonberg -Lw 9/65- [4] einen Kaufvertrag, mit dem ein Rentner einer Arbeitersehefrau

1) Beschluß vom 7.1.1964; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert war. Daß der Käufer Miterbe war, ist nicht ersichtlich.
2) Beschluß vom 2o.12.1963
3) Beschluß vom 1.6.1966
4) Beschluß vom 5.1o.1965

12,36 a Ackerland der Markung Weilderstadt für o,4o DM/qm verkaufte.

Es führte aus: An sich liegt § 9 I 1 GrdstVG vor, denn die Käuferin ist Nichtlandwirtin und ein hauptberuflicher Landwirt ist erwerbsinteressiert. Es greift aber § 9 VII GrdstVG ein. Die verstorbene Ehefrau des Verkaufers war die Großmutter der Käuferin. Praktisch betrachten sich Verkäufer und Käuferin als Großvater und Enkelin. Der Ehemann der Käuferin leidet an einer schweren Diabetes und muß seine Arbeit deswegen aufgeben. Er kann die wirtschaftliche Existenz der Familie einigermaßen dadurch sichern, daß er die von ihm bisher nebenbei betriebene Bienen-, insbesondere Königinnenzucht zu einer hauptberuflichen Tätigkeit ausweitet. Voraussetzung ist eine Vergrößerung seines Geländes. Sie würde durch den Erwerb des Kaufgrundstücks bewirkt. Die unzumutbare Härte für den Veräußerer liegt auf ethischem Gebiet. Wenn auch der Stiefgroßvater gesetzlich nicht für die Enkelin und deren Familie unterhaltspflichtig ist, so ist doch nach der gesunden Familienauffassung bei einer so engen Familienbindung eine Nothilfe ein Gebot der Moral. Diese Nothilfe würde durch eine Versagung der Genehmigung vereitelt.

Und das LWG Stuttgart -GR 11o14/65- [1] genehmigte einen Aufteilungsvertrag zwischen zwei Geschwistern und Miteigentümern, einem Hilfsarbeiter und einer Schuhmachersehefrau, mit dem diese einen 38,24 a großen Acker der Markung Stuttgart-Weilimdorf in zwei gleich große Grundstücke real aufteilten. Gleichzeitig bescheinigte es, daß ein Kaufvertrag, mit dem der Hilfsarbeiter das ihm zugeteilte Grundstück an die Stadt Stuttgart verkaufte, nach § 2 III 2 GrdstVG i.V.m. § 1 I 1 FreigrenzeG keiner Genehmigung bedarf.

Das Gericht führte aus: Es kann dahingestellt bleiben, ob das Grundstück unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde. Jedenfalls würde die Versagung der Genehmigung für den 62 Jahre alten Verkaufer eine unzumutbare Härte i.S. § 9 VII GrdstVG bedeuten. Er ist infolge Epilepsie vorzeitig invalidiert und auf den Erlös aus seiner Grundstückshälfte zur Befriedigung seines Lebensbedarfs dringend angewiesen. Die Veräußerung des nicht mehr als 5o a großen Grundstücks ist genehmigungsfrei.

1) Beschluß vom 2o.9.1965; das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.

Den folgenden Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Obschon die Erwerberin Landwirtin und mit der Frau des Veräußerers verwandt war, blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Bäckermeister 5o,72 a Mischwald der Markung Oschelbronn für 1 5oo DM verkaufte. Die Erwerberin wohnt mehr als 5o km vom Grundstück entfernt, für das mindestens drei ortsansässige Interessenten vorhanden waren.

Das LWG Ludwigsburg -GRB 6/66- [1] meinte: Wenn auch ein Wald keiner so intensiven Bewirtschaftung wie etwa Feldgrundstücke bedürfe, sei doch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung durch ortsansässige Landwirte eher gewährleistet als durch weit entfernt wohnende.

Vom OLG Stuttgart blieb die Genehmigung zwei Kaufverträgen versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte die Ehefrau eines Elektromonteurs von ihren Eltern 13,3o a Ackerland der Markung Baltmannsweiler für 2,47 DM/qm. Erwerbsinteressiert war ihre Schwester, eine Landwirtin, die einen Aussiedlerhof mit 4 ha Eigen- und 2 ha Pachtland bewirtschaftet.

Das LWG Schorndorf -Lw 1o/64- [2] hatte darauf hingewiesen, dem Umstand, daß die Interessentin mit den Verkäufern verfeindet sei, könne keine wesentliche Bedeutung zugemessen werden: Das öffentliche Interesse an einer gesunden Bodenverteilung gehe dem privaten Interesse der Verkäufer vor.

Das OLG -1o WLw 16/65- [3] bemerkte: Ein Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte bedeute auch dann eine ungesunde Bodenverteilung, wenn es sich um ein Rechtsgeschäft zwischen Eltern und Tochter handle und letztere möglicherweise später in das elterliche Anwesen ziehe und den Acker als Gemüsegarten nutzen wolle. Die Genehmigung könne nur erteilt werden, wenn ortsansässige Landwirte am Erwerb des Grundstücks nicht interessiert wären.

Mit dem anderen Vertrag kaufte ein Metzgermeister von seinem Vetter 14,51 a Ackerland der Markung Endersbach für 12 ooo DM.

Das OLG -1 WLw 23/63- [4] bemerkte: "Das Grundstücksverkehrs-

1) Beschluß vom 22.11.1966
2) Beschluß vom 3.2.1965
3) Beschluß vom 29.7.1965
4) Beschluß vom 18.11.1963

gesetz dient nicht nur dazu, das Eigentum von Landwirten an landwirtschaftlichem Grundbesitz zu erhalten, sondern auch dazu, Grundbesitz, der bisher Nichtlandwirten gehörte, in Bauernhand zu überführen. Es bedeutet deshalb in der Regel ein Verkauf an Nichtlandwirte eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden auch dann, wenn der Verkäufer Nichtlandwirt ist. Der Umstand, daß der Erwerber ein Vetter des Verkäufers ist, vermag eine andere Entscheidung nicht zu rechtfertigen, denn das Gesetz anerkennt insoweit kein Verwandtenprivileg. Daß der Veräußerer von bäuerlichen Interessenten möglicherweise einen geringeren Kaufpreis erhalten wird, ... bedeutet nicht, daß der Verkauf genehmigt werden müßte. Die darin liegende Härte ergibt sich aus dem Zweck des Gesetzes und stellt eine zulässige Sozialbindung des Eigentums dar."

Einem Kaufvertrag, mit dem eine Erbengemeinschaft an Werkmeisterseheleute -die Ehefrau ist die Nichte der Erblasserin- 9,77 a Weinberg der Markung Stuttgart-Untertürkheim für 1o ooo DM je zur Hälfte verkaufte, blieb die Genehmigung vom LWG Stuttgart -GR 11oo6/66- [1] versagt.

Das Gericht führte aus: Einer Genehmigung steht zwar nicht entgegen, daß eine Flurbereinigung bevorsteht. In § 9 II GrdstVG ist nur von bereits getroffenen oder eingeleiteten Maßnahmen die Rede, nicht aber von solchen, die erst in Zukunft getroffen werden sollen, wie hier das Rebflurbereinigungsverfahren. Die Genehmigung ist aber zu versagen, weil die Erwerber des in einem landwirtschaftlichen Reservatgebiet und in erklärter Rebiage liegenden Grundstücks Nichtlandwirte sind und ein hauptberuflicher Weingärtner, dessen Name dem Landwirtschaftsamt bekannt ist, das Grundstück zu denselben Bedingungen kaufen will. Die beabsichtigte Verpachtung des Grundstücks genügt nicht dem Zweck des Gesetzes. Die Genehmigung konnte auch nicht unter der beantragten, auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage erteilt werden. Die Tatsache, daß der Verkäufer das Grundstück heute unter keinen Umständen an erwerbswillige Landwirte verkaufen will und die Käufer so sehr darauf bedacht sind, daß der alte Familienbesitz erhalten bleibt, rechtfertigt die Annahme, daß die Bereitschaft zum Weiterverkauf nicht ernst gemeint ist. Die Anordnung einer Auflage, von der von vornherein feststeht, daß sie nicht

1) Beschluß vom 4.4.1966

eingehalten wird, kommt nicht in Frage.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 66/65- [1] stellte fest, daß ein Kaufvertrag, mit dem ein kinderloser Nichtlandwirt an seinen Bruder, einen Beamten, Grundstücke der Markung Frommenhausen für insgesamt 22 ooo DM verkaufte, der Genehmigung insoweit nicht bedarf, als 5,64 a Wald übertragen wurden. Es versagte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG insoweit als zwei Äcker mit 37 und 51,81 a verkauft wurden.

Das LWG Rottenburg -Lw 3/64- hatte das Verfahren mit einem in der mündlichen Verhandlung am 4.1o.1965 protokollierten "Vergleich" der "Parteien" abgeschlossen. In dessen Ziffer I verpflichtete sich der Käufer, bis spätestens 31.12.1967 das 5,64 a große Waldgrundstück und die beiden Acker an einen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz Berechtigten zu verkaufen bzw. mit einem solchen zu tauschen; in Ziffer II wird der Kaufvertrag unter der auflösenden Bedingung der Ziffer I genehmigt.

Das OLG bejahte die Frage der Zulässigkeit der vom Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern eingelegten sofortigen Beschwerde und führte sodann aus:

a) Das Waldgrundstück "fällt unter die Freigrenze gem. § 2 III 2 GrdstVG/§1I bad. - württ. Ausf. Gesetz vom 19.6.1962. Insoweit bedürfte der Kaufvertrag einer Genehmigung nur dann, wenn das Waldgrundstück mit anderen Grundstücken des Veräußerers eine zusammenhängende Fläche von mehr als 1o a bilden würde, oder wenn es zusammen mit anderen in den letzten drei Jahren g e n e h m i g u n g s f r e i veräußerten Parzellen die Freigrenze von 1o a überstiege. Beides ist nicht der Fall.

Bezüglich dieses Waldstücks ist daher ein Negativzeugnis gem. § 5 GrdstVG zu erteilen...

b) Soweit der Vertrag aber die beiden Acker betrifft, muß ihm die Genehmigung versagt werden.

Der Erwerber... ist ein außerhalb der...markung wohnender Nichtlandwirt. Seine Erwägung, unter Umständen werde er später im Ruhestand die Kaufgrundstücke unter Mithilfe seiner bäuerlichen Verwandten selber bewirtschaften, kann nichts daran ändern, daß jetzt die Veräußerung an ihn nach einhelliger Rechtsprechung einen groben Fall ungesunder Bodenverteilung... bedeuten würde, auch wenn der bisherige Eigentümer gleichfalls Nichtlandwirt ist und wenn der Erwerber die Grundstücke weiterhin pachtweise hauptberuflichen Landwirten überlassen würde. Denn mit bloßem Pachtland ist der Landwirtschaft wenig gedient, weil es kurzfristig

1) Beschluß vom 4.4.1966

wieder entzogen werden kann, bei Eintritt eines wichtigen Grundes selbst dann, wenn der Vertrag auf lange Dauer angelegt war. Wegen der Bodenbehandlung aber und wegen eines rentablen Umfangs der baulichen und maschinellen Investitionen muß ein Landwirt mit seiner Wirtschaftsfläche auf lange Zeiträume vorausdisponieren. Daraus folgt das öffentliche Interesse daran, daß landwirtschaftlich nutzbarer Boden bei Eigentumswechsel in das Eigentum von Bauern und nicht in das Eigentum von Nichtlandwirten kommt. Dieses Allgemeininteresse ist um so dringlicher als der Gesamtbestand an landwirtschaftlicher Nutzfläche sich durch Wohnungs- und Straßenbau u.a. ständig verringert. Selbst wenn der bisherige Eigentümer zu einem Verkauf an einen anderen als den von ihm vorgesehenen Erwerber derzeit nicht bereit sein sollte, so stellt sich eine Veräußerung an diesen doch gleichwohl als...ungesunde Bodenverteilung dar.

Daß die Versagung der Genehmigung für den Veräußerer... wirtschaftlich eine unzumutbare Härte bedeuten würde, ist widerlegt, da ... für beide Grundstücke Kaufinteressenten vorhanden sind, denen nach ihrem Berufe der Erwerb zu genehmigen wäre... Eine unzumutbare Veräußerungssperre würde... also nicht eintreten.

Das Interesse der Kontrahenten, die fraglichen Grundstücke aus Gründen des Familiensinns den nächsten Angehörigen zu erhalten, macht die Versagung der Genehmigung für ein Rechtsgeschäft unter Lebenden nicht unzumutbar.

Damit scheidet eine Anwendung des § 9 VII GrdstVG aus.

Ein Vertrag, dem an sich Bedenken i.S. § 9 GrdstVG entgegenstehen, ist gleichwohl zu genehmigen, wenn durch Verbindung der Genehmigung mit Bedingungen oder Auflagen die Bedenken beseitigt werden können (BGH RdL 1955,39).

Das kann freilich nicht bedeuten, daß in jedem Verkaufsfalle die Genehmigung verlangt werden konnte mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dem Käufer die Weiterveräußerung an einen hauptberuflichen Landwirt binnen bestimmter Zeit zur Bedingung zu setzen oder zur Auflage zu machen. Entsprache dies der Auffassung des Gesetzgebers, so hätte es nicht der grundsätzlichen Vorschrift bedurft, nach welcher den Geschäften, die § 9 GrdstVG zuwiderlaufen, die Genehmigung zu v e r s a g e n ist. Die §§ 10 und 11 GrdstVG bezeichnen lediglich eine Reihe von Zusatzbestimmungen, wie sie im einen oder anderen Falle zur Behebung der einer

Genehmigung entgegenstehenden Bedenken tauglich sein k ö n n e n . Ob sie dazu ausreichen, kann nur von Fall zu Fall entschieden werden (vgl. BGH RdL 1966,16).

Vorliegend können sie dazu nicht ausreichen.

Gegen eine Veräußerungsauflage hat der Käufer sich im Verfahren vor dem Amtsgericht mit Nachdruck verwahrt... Eine bloße Verpachtungsauflage aber kommt... schon deshalb nicht in Betracht, weil nicht etwa Grundstücke in Frage stenen, die ohnehin in absenbarer Zeit der Landwirtschaft verlorengenen, sodaß nur ihre landwirtschaftliche Nutzung bis dahin zu sichern wäre, sondern Äcker, die aller Voraussicht nach auf unabsenbare Zeit landwirtschaftlich genutzt bleiben."

Einem Kaufvertrag, mit dem eine Witwe an ihre Tochter und an ihre Enkelin je zur Hälfte 41,74 a Grünland der Markung Weil im Schönbuch verkaufte, blieb die Genehmigung vom LWG Böblingen -Lw 25/64- [1] nach § 9 I 2 GrdstVG versagt. Das Grundstück wurde im Jahre 1960 aus zwei bis dahin selbständigen Parzelle gebildet.

Das Gericht meinte, es würde eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Grundstücks bedeuten, wollte man den Übergang dieses Grundstücks auf zwei Personen je zur unabgeteilten Hälfte genehmigen.

1) Beschluß vom 10.3.1965

VII. Grundstücksgeschäfte der Gemeinden

Nur in einer einzigen Entscheidung trat eine Gemeinde als Veräußerer auf [1].

Dagegen befaßten sich mit dem Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Gemeinden folgende Entscheidungen.

Nach § 8 Ziffer 7 lit. c) GrdstVG genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 68/66- [2] einen Kaufvertrag, mit dem die Stadt Stuttgart 25,96 a Ackerland der Markung Plieningen von einer Zimmermeisterswitwe für 12 DM/qm kaufte.

Die Käuferin hatte im Jahre 1964 an das Land Baden-Württemberg 4,38 ha Ackerland für Versuchsfelder der landwirtschaftlichen Hochschule Hohenheim und neuerdings über 1 ha an eine Besamungsstation abgegeben. Sie will in nächster Zeit in Plieningen den Friedhof erweitern und einen weiteren Kindergarten bauen, außerdem entweder in Birkach einen neuen Sportplatz anlegen oder zwecks Erhaltung des bisherigen Hohenheimer Sportplatzes der landwirtschaftlichen Hochschule weitere 2 ha Land für Versuchsfelder zur Verfügung stellen. Wegen dieser Projekte ist sie bestrebt, ihren Bestand an Ersatzland zu erhöhen, damit durch dessen spätere Hergabe der Erwerb der für jene öffentlichen Zwecke benötigten Grundstücke erleichtert und ein Enteignungsverfahren vermieden wird. Ihr gehören derzeit auf Markung Plieningen ca. 1 ha landwirtschaftliche Grundstücke.
Das LWA Stuttgart und das LWG Stuttgart -GR 11oo7/66- [3] hatten die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG meinte: Der Vertrag sei genehmigungspflichtig, weil die Verkäuferin an die Käuferin bereits vor einem Jahr ein 4o,92 a großes Grundstück der Markung Plieningen verkauft habe und durch den neuerlichen Kauf die nach § 1 II FreigrenzeG festgelegte Freigrenze von 5o a überschritten sei. Das Interesse von Landwirten, Gelände zur Aufstockung ihrer Betriebe hinzuzuerwerben habe Vorrang. In der zweiten Instanz benannte die Käuferin mehrere Landwirte, denen sie bereits in den nächsten Monaten landwirtschaftliches Ersatzland mit zusammen mindestens 85 a beschaffen muß.

Das OLG meinte: Der Vertrag ist genehmigungspflichtig.

§ 8 Ziffer 7 lit. b) GrdstVG liegt nicht vor. Diese Vorschrift setzt eine juristische Person voraus, die das als Ersatz für abgegebenes Gelände jetzt zu erwerbende Land s e l b e r verwendet zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr wesensgemäß obliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Es greift aber § 8 Ziffer 7 lit. c) GrdstVG Platz. Die "namentlich bezeichneten Landwirte bzw. Erwerbsgärtner, die von bereits angelaufenen öffentlichen Vorhaben verdrängt werden, sollen glaubhafterweise alsbald in Land ent-

1) Es ist dies der bereits oben S. 17 dargestellte Beschluß des LWG Böblingen -Lw 18/65-.
2) Beschluß vom 16.6.1967
3) Beschluß vom 14.11.1966

schädigt werden. Der -im Hinblick auf die sonstigen nicht unerheblichen städtischen Vorhaben im Plieninger Raum wahrlich spärliche- Landvorrat der Stadt rechtfertigt es nicht, zu sagen, zur Entschädigung jener Landwirte werde von der Stadt das Kaufgrundstück... nicht b e n ö t i g t . Wenn somit die Voraussetzungen des § 8 Ziffer 7 lit. c) erfüllt sind, darf... die Genehmigung nicht versagt werden."

Einem Kaufvertrag, dem das LWA Stuttgart die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt hatte, genehmigte das LWG Stuttgart -GR II 003/63- [1]. Mit ihm kaufte die Stadt Stuttgart vier Weinberge der Markung Stuttgart-Hedelfingen für 11 DM/qm. Zur Zeit der Entscheidung des Landwirtschaftsamts war der Markungsteil, in dem die Grundstücke liegen, noch vom sog. Rebenaufbauplan erfaßt. Nachdem das Regierungspräsidium Nordwürttemberg den gesamten Markungsteil aus dem Rebenaufbauplan herausgenommen hatte, standen der Genehmigung keine schutzwürdigen Interessen der Landwirtschaft mehr entgegen.

Das LWG Böblingen genehmigte zwei Kaufverträge, obwohl ortsansässige hauptberufliche Landwirte Erwerbsinteresse hatten.

Mit dem einen Vertrag -Lw 7/64 Hbg- [2] kaufte die Stadt Herrenberg von einem Landwirt 14,04 a Ackerland (Obstbäume) der Markung Affstätt für 17 748 DM.

Das Gericht bemerkte: Die Stadt Herrenberg hat dem Verkäufer ein Ersatzgrundstück besorgt, das nicht nur 1,5 a größer ist als das strittige Grundstück, sondern auch viel näher zur Hofstelle des Verkäufers liegt, sodaß für ihn die Ausführung des Kaufvertrags einen erheblichen Vorteil bedeutet. Zudem kommt das Ersatzgrundstück aus der Hand eines Nichtlandwirts und beabsichtigt die Stadt, das Kaufgrundstück eventuell einem in Herrenberg ansässigen Landwirt als Tauschgrundstück zu überlassen. Beide Rechtsgeschäfte sind der Landwirtschaft demnach nur förderlich. Eine ungesunde Bodenverteilung liegt nicht vor. Ob diese Geschäfte aus kommunalpolitischer Sicht zu billigen sind, kann hier dahingestellt bleiben. Es ist nicht Sache des Landwirtschaftsamts, über kommunalpolitische Fragen zu entscheiden.

Mit dem anderen Vertrag -Lw 10/64 Hbg- [3] kaufte die Stadt

1) Beschluß vom 15.7.1963
2) Beschluß vom 8.7.1964
3) Beschluß vom 24.11.1965

Herrenberg 3o,46 a Grünland (Obstbäume), Nadelwald und Unland der Markung Affstätt für 8 115 DM. Unmittelbar nach der Versagung der Genehmigung durch das LWA Herrenberg wurde die Gemeinde Affstätt in die Stadt Herrenberg eingemeindet.

Das Gericht führte aus: Nachdem nunmehr das Grundstück auf der eigenen Gemarkung der Stadt Herrenberg liegt, ist die Genehmigung auszusprechen. Die Stadt Herrenberg würde, wenn sie das Grundstück erneut kaufen würde, nach § 1 I 1 FreigrenzeG keiner Genehmigung mehr bedürfen.

Nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem die Stadt K. von Kontrolleurseheleuten 2o,67 a Ackerland der Markung Stuttgart-Zazenhausen für 15 DM/qm kaufte.

Das LWG Stuttgart -GR 11oo5/63- [1] meinte: Die Stadt K. ist keine Landwirtin. Wenn sie dennoch ein landwirtschaftliches Grundstück ohne billigenswerten Grund erwirbt, so bedeutet das eine ungesunde Bodenverteilung. Das Grundstück liegt inmitten eines flurbereinigten landwirtschaftlichen Reservats. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist noch viele Jahre Gewähr geleistet. In Zazenhausen leben noch -wie gerichtsbekannt- viele selbständige Landwirte, die dringend auf Landerwerb angewiesen sind. Die Käuferin hat keinen einleuchtenden Grund für den Erwerb angeben können. Konkrete, in nächster Zeit realisierbare Pläne über einen Grundstuckstausch oder eine sonstige Weiterveräußerung bestehen nicht. Ihr allgemeines Bestreben, Land zu horten, ist nicht schutzwürdig. Den Interessen der Gemeinden und Gemeindeverbänden hat der Gesetzgeber durch § 8 Ziffer 1 und 7 lit. b), c) GrdstVG Rechnung getragen. Die Landesregierung hat außerdem die Freigrenze für den Landerwerb der Gemeinden unter gewissen Voraussetzungen erhöht. Keiner dieser privilegierten Fälle liegt vor. Folglich muß die Stadt K. wie jeder andere Staatsbürger behandelt werden.

Daß sich zu dem geforderten Kaufpreis kein Landwirt als Käufer meldet, darf unbesehen unterstellt werden. Er ist für einen Landwirt untragbar, welcher ungeachtet aller anderslautenden Prophezeihungen immer noch nach dem Ertragswert gehen muß.

1) Beschluß vom 29.7.1963; das hiergegen eingeleitete Beschwerdeverfahren hatte sich durch zwischenzeitlichen Verkauf des Grundstücks an einen Landwirt erledigt.

Den Verkäufern ist sehr wohl bekannt, daß gerade auf Markung Zazenhausen noch erheblicher Landbedarf bei den Landwirten besteht. Deshalb und weil sie nicht willens sind, billiger zu verkaufen, wehren sie sich so sehr gegen eine freiwillige Versteigerung. Eine solche ist überall dort am Platze, wo erfahrungsgemäß Landwirte erwerbswillig, aber durch Preiswünsche abgeschreckt sind und der Veräußerer deshalb ein fehlendes Kaufinteresse behauptet.

§ 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Die Verkäufer können das Grundstück zu einem volkswirtschaftlich vertretbaren Preis jederzeit verkaufen. Sie wollen aber mehr als diesen Preis. Wenn sie sich in ein finanziell nicht genügend gesichertes Bauvorhaben gestürzt haben, so haben sie sich in ihre angebliche Notlage selbst gebracht. Es besteht kein Grund, sie auf Kosten der Landwirtschaft zu schützen.

VIII. Erwerb rein landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche und industrielle Zwecke

Zwei Kaufverträge wurden vom LWG Böblingen genehmigt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Elektromechaniker 15,61 a Wiese der Markung Ehningen für 7 000 DM, um sie als Abstellplatz für die Getränkehandlung seines Sohnes zu verwenden. Erwerbsinteressiert war ein ortsansässiger hauptberuflicher Landwirt.

Das LWG -Lw 15/64- [1] führte aus: Der Interessent bietet ebenfalls 7 000 DM. Dies beweist, daß ein begründeter Verdacht besteht, daß er das Grundstück zu Spekulationszwecken erwerben will. Es liegt gegenüber dem Wohnhaus des Käufers und ist daher für einen Abstellplatz sehr geeignet. Der Interessent könnte noch andere und landwirtschaftlich wertvollere Grundstücke erwerben, wenn es ihm um eine Aufstockung seines Betriebes ginge. In Wirklichkeit geht es ihm darum, ein gutes Geschäft zu machen. Derartige Bestrebungen zu fördern, liegt aber nicht im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes.

Mit dem anderen Vertrag kaufte ein Schreinermeister 17,10 a Ackerland der Markung Oberjettingen für 17 000 DM. Der Käufer betreibt ein Unternehmen zur Herstellung von Transportbeton. Er hat auf dem Nachbargrundstück eine Betonanlage in Betrieb und benötigt das Kaufgrundstück als Lagerplatz für Kiesvorrat.

1) Beschluß vom 7.4.1964

Das LWG -Lw 1o/66- [1] meinte, an diesem Grundstück bestünden keine landwirtschaftlichen Interessen mehr.

Nach § 9 VI GrdstVG genehmigte das LWG Waiblingen -Lw 7, 8/65 [2] zwei Kaufverträge, mit denen eine Ziegelei 19,4o und 18,o2 a Ackerland der Markung Leutenbach jeweils für 9 5oo DM kaufte.

Beide Grundstücke liegen im Flurbereinigungsgebiet und sind von mittlerer Bodenqualität. Die Käuferin beschäftigt 287 Leute. Sie entnimmt den zur Ziegelherstellung benötigten Ton aus einem Gelände, das sich an ihre Werksanlage anschließt. Nach ihrer Ansicht kann sie noch ca. fünf Jahre lang im seitherigen Gelände abbauen. Dieses umfaßt eine Fläche von 15,o9 ha. Im Eigentum der Käuferin stehen noch weitere ca. 16,3 ha Grundstücke, die über die ganze Markung verstreut liegen. Davon liegen rund 3 ha in demselben Gewann wie das 18,o2 a große Grundstück. Dort soll ein neues Tonfeld entstehen. Probebohrungen haben stattgefunden. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan allerdings noch nicht für diesen Zweck ausgewiesen. Auch ist ein entsprechender Antrag noch nicht gestellt. Die Flurbereinigung wurde wegen des geplanten Ausbaus einer Bundesstraße bis zur Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für diese zurückgestellt. Die Ausführung des Flurbereinigungsplans ist frühestens vier Jahre nach Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens für die Bundesstraße zu erwarten.

Das Gericht führte aus: Das Landwirtschaftsamt geht mit Recht davon aus, daß die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke an einen Nichtlandwirt in der Regel eine ungesunde Bodenverteilung darstellt. Eine solche Veräußerung kann jedoch nach § 9 VI GrdstVG genehmigt werden. Ein ausreichender Vorrat an abbaufähigem Land gehört zur Existenzgrundlage eines Ziegeleibetriebs. Die Erhaltung und Förderung eines leistungsfähigen Industriebetriebs liegt im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse. Gegenwärtig kann nicht mit Sicherheit festgestellt werden, daß der Landvorrat der Käuferin ihre Existenz auf zumutbare Dauer und in ausreichendem Umfang sichern kann. Fest steht, daß das Abbaugebiet hinter dem Betriebsgelände in wenigen Jahren erschöpft ist. Die Käuferin muß sich daher ein neues zusammenhängendes Tonfeld sichern. Sie führt überzeugend aus, daß ihr gegenwärtiger Grundbesitz die Tongewinnung auf etwa zwei Jahre sichert. Be-

1) Beschluß vom 15.6.1966
2) Beschluß vom 4.3.1966; das LWA Waiblingen hatte dem ersten Vertrag die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt und den zweiten unter der Bedingung genehmigt, daß die Käuferin ein nach Größe und Bonität dem Kaufgrundstück entsprechendes Grundstück binnen zwanzig Jahren an einen Landwirt veräußert.

rücksichtigt man, daß der Abbau von Ton trotz Probebohrungen unvorhersehbare Risiken hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit in sich birgt, und daß industrielle Anlagen von hohem Wert und weitere kostspielige Investitionen in Frage stehen, so muß man zu dem Ergebnis gelangen, daß die Käuferin ein vertretbares Interesse am Erwerb weiterer Grundstücke hat. Die Landwirtschaftsbehörde hat sicher recht, wenn sie den Standpunkt vertritt, daß in Leutenbach aufstockungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Andererseits gibt es aber immer wieder auslaufende Betriebe, von denen Grundstücke erworben oder gepachtet werden können.

Ebenfalls nach § 9 VI GrdstVG genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 67/65- [1] einen Kauf- und Auflassungsvertrag, mit dem ein Gartengestalter und seine Ehefrau -je zur Hälfte- 18,29 a Ackerland der Markung Stuttgart für 27 DM/qm erwarben.

Das Grundstück liegt am Stadtrand an einer Hauptverkehrsstraße in einem Gebiet, das nach dem Generalbebauungsplan/Flächennutzungsplan von 1956 der Landwirtschaft vorbehalten ist. Obwohl die Verkäuferin ihre Verkaufsabsicht öffentlich bekannt gemacht hat, haben sich bäuerliche Interessenten nicht bei ihr gemeldet. Die Erwerber haben seit vielen Jahren einen Gewerbebetrieb für Gartengestaltung und Landschaftsgärtnerei. Eigenen Grundbesitz haben sie bislang nicht. Sie wollen das Grundstück zum kleineren Teil als Lagerplatz für Natursteine und Torfmull, im übrigen als Baumschule und Schaugarten für Kunden benutzen. Pachtland haben sie zu tragbaren Bedingungen nicht gefunden.
Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt. In einem notariell beurkundeten Nachtragsvertrag haben die Vertragsparteien den Kaufpreis abgeändert auf 24 DM/qm und vereinbart, daß der bereits bezahlte Mehrbetrag, den die Verkäuferin zur Finanzierung ihres Neubaus verwendet hat, ihr als zinsloses Darlehen gewährt werde. Dennoch hatte das LWG Stuttgart -GR 11o11/65- 2) die Versagung aufrechterhalten.

Das OLG meinte: Eine Genehmigung nach § 8 Ziffer 7 a) GrdstVG kommt nicht in Betracht. "Von einem Erwerb von 'Ersatzland' kann nach dem Sinn des Gesetzes nur dann gesprochen werden, wenn der Erwerber e i g e n e Grundstücke abzugeben gezwungen war." Der Käufer treibt auch nicht Landwirtschaft i.S. § 1 II GrdstVG; "sein Betrieb lebt nicht von der Gewinnung von Pflanzen oder Früchten, also von gewachsenen Boden- E r t r ä g e n , er benutzt den Grund und Boden vielmehr im wesentlichen nur zum vo -

1) Beschluß vom 2o.7.1966; die Entscheidung ist in RdL 1967, 68f. ausführlich veröffentlicht und soll hier verkürzt dargestellt werden.
2) Beschluß vom 23.8.1965

rübergehenden Einschlagen und Lagern" seiner Pflanzen.

Da das Grundstück für die Landwirtschaft nicht geradezu unrentabel ist, ist an sich § 9 I 1 GrdstVG gegeben. Es liegt jedoch § 9 VI GrdstVG vor.

"Es kann nicht außer Betracht gelassen werden, daß auch ein bloß der Landschaftsgärtnerei sich widmender Betrieb ohne eine mäßige Pacht- oder Eigentumsfläche schlechterdings nicht auskommt. Betrieben dieser Art kann, zumindest in einer Stadt wie Stuttgart, eine berechtigte volkswirtschaftliche Bedeutung nicht abgesprochen werden. Als Standort erfordern sie sinnvollerweise einen verkehrsgünstigen Platz in Stadtnähe...

Das Kaufgrundstück ist mit rund 18,3 a keine seiner Größe nach für die Landwirtschaft besonders rentable Wirtschaftseinheit...

Die wesentliche Voraussetzung des § 9 VI GrdstVG -daß der nicht landwirtschaftliche Betrieb sich unter den für seine Zwecke geeigneten Grundstücken um solche bewirbt, deren Zweckentfremdung die Belange der Landwirtschaft möglichst wenig beeintrachtigt- ist also erfüllt...

§ 9 I 3 GrdstVG... ist schon deshalb nicht gegeben, weil der Käufer das Grundstück nicht für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke erwirbt, § 9 IV GrdstVG."

In folgenden Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Zwei Kaufvertragen, mit denen eine Automobilfirma zwei Weinberge der Markung Stuttgart-Untertürkheim zur Vergrößerung ihres Lehrlingsheims kaufte, und zwar einen 5,o8 a großen Weinberg von zwei Miterbinnen für 25 4oo DM und einen 5,24 a großen von Eheleuten für 26 ooo DM, blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart -1o WLw 42/66- [1] versagt. Die Grundstücke liegen im raumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1958 und sind als Bauverbotsfläche ausgewiesen.

Das OLG bemerkte [2]: "... 2. Mit Recht hat das Landwirtschaftsgericht in der Veräußerung... eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden gesehen.

a) Nach dem Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 25.5.1966 -V BLw 4/66- (BGHZ 45,279 = RdL 1966, 2o4) ist im Falle des Ver-

1) Beschluß vom 5.12.1966; das LWG Stuttgart -GR 11oo5, 11o1o/65- hatte den Versagungsbescheid des LWA Stuttgart mit Beschluß vom 6.6.1966 aufrecht erhalten.

2) Die Entscheidung wurde auszugsweise veroffentlicht in NJW 1967, 2364 f.

kaufs von landwirtschaftlichen Grundstücken an einen Nichtlandwirt zunächst zu prüfen, ob dem Nichtlandwirt besonders triftige Gründe für den Grundstückserwerb zur Seite stehen (vgl. WÖHRMANN Rdn. 53 zu § 9 GrdstVG).

Der Senat hat diese Frage bejaht... (wird ausgeführt).

b) Aber auch dann, wenn für den Grundstückserwerb durch den Nichtlandwirt besonders triftige Gründe gegeben sind, muß weiter geprüft werden, ob Landwirte vorhanden sind, die das verkaufte Grundstück für ihren eigenen Betrieb benötigen und die in der Lage und willens sind, das Grundstück zu erwerben (vgl. WOHRMANN Rdn. 57 zu § 9 GrdstVG). Vorliegend sind Weingärtner, die auf Vergrößerung ihrer Betriebsfläche angewiesen sind und die auch bereit und in der Lage sind, für diese Parzellen den vollen in Stuttgart für Rebgelände üblichen Preis zu bezahlen, mit Sicherheit vorhanden. Das galt...bereits im Verfahren vor dem Amtsgericht... Und das gilt... erst recht gegenwärtig nach erreichter Klärung, daß das Rebgebiet zwischen S.straße, K.weg und L.schule Rebgebiet bleibt, und nach Inangriffnahme der dortigen privaten Weinbergumlegung. Freilich kann nicht verkannt werden, daß keiner der aufstockungsbedürftigen und aufstockungswilligen Landwirte bereit sein dürfte, den von der" Käuferin "gebotenen Preis von ca. 5o DM/qm zu bieten.

Nach dem Leitsatz des Beschlusses BGHZ 45, 279 soll das konkurrierende Interesse von Landwirten nur dann überhaupt beachtlich sein und zur Abwägung gegen das Käuferinteresse zugelassen werden, wenn sie sich bereit erklären, den im Vertrag mit dem Nichtlandwirt vereinbarten Kaufpreis zu entrichten. Gälte dieser Satz uneingeschränkt, so müßte der vorliegende Fall genehmigt werden.

So allgemein vermag der erkennende Senat dem Bundesgerichtshof nicht zu folgen. Er stimmt mit ihm völlig darin überein, daß bei der Abwägung des triftigen Erwerbsinteresses eines Nichtlandwirts mit demjenigen eines konkurrierenden Landwirts das letztere ganz erheblich an Gewicht einbüßt, wenn der Landwirt nicht bereit ist, bis zur oberen Grenze des vollen landwirtschaftlichen Verkehrswerts gleich viel zu zanlen. Spekuliert der Landwirt im Vertrauen auf seinen beim Grunderwerb gesetzlich bevorzugten Berufsstand auf einen unangemessen billigen Erwerb, so verdient das nicht den Schutz der Rechtsprechung. Solange der beurkundete Preis den landwirtschaftlichen Verkehrswert nicht erkennbar über-

steigt, muß der Landwirt, sofern nicht ganz gewichtige sonstige Gründe für ihn sprechen, den gleichen Preis bieten, damit das öffentliche und private Interesse an der Vergrößerung seiner Betriebsfläche gegenüber den triftigen Gründen, die dem Vertragspartner des Veräußerers zur Seite stehen, überhaupt ernst genommen werden kann.

Wird freilich -wie vorliegend- vom Nichtlandwirt, der bei seiner Kalkulation ja nicht vom landwirtschaftlichen Nutzen des Grundstücks für einen Hof, sondern von dem meist weit höheren Wert ausgehen kann, den er sich für die Erreichung seiner nichtlandwirtschaftlichen Zwecke von dem Grundstück verspricht, beträchtlich mehr bezahlt als was dem landwirtschaftlichen Verkehrswert entspricht, so kann nach Auffassung des Senats von dem bäuerlichen Mitbewerber nicht verlangt werden, daß er ebensoviel zahle, m.a.W. daß er einen Vertrag schließe, der im Verhältnis zwischen i h m und dem Verkäufer Gefahr läuft, an § 9 I 3 GrdstVG zu scheitern.

Nähme man die o.a. Entscheidung des BGH wörtlich, so könnte jeder nichtbäuerliche Käufer, der einen hinreichenden Erwerbsgrund hat, allein durch Beurkundung eines -sei es auch nur simuliert- hohen Preises das noch so dringende Aufstockungsinteresse konkurrierender Landwirte von vornherein aus dem Felde schlagen. Denn meist erwirbt der nichtbäuerliche Käufer -wie auch vorliegend...- zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken. Der Versagungsgrund des § 9 I 3 GrdstVG muß hier entgegen der von WOHRMANN (Rdn. 62 zu § 9) übernommenen Meinung des BGH in BGHZ 45,279 wegen der Vorschrift des § 9 IV GrdstVG als Regulativ versagen. Selbst wo ein Nichtlandwirt mit hinlänglich triftigem Erwerbsgrund ausnahmsweise für landwirtschaftliche Zwecke kauft, müßte er sich, um von einer Abwägung seines Interesses gegenüber demjenigen eines Landwirts überhaupt freigestellt zu sein, bei der Bemessung des beurkundeten Preises nur dem groben Mißverhältnis i.S. § 9 I 3 GrdstVG so weit nähern, daß Landwirte aus Gründen der Rentabilität verständigerweise von einem gleichen Gebot Abstand nehmen müssen.

Daß das dem Sinn des Grundstücksverkehrsgesetzes grob zuwiderliefe, ist evident und bedarf keiner weiteren Ausführungen. (Es mag angemerkt werden, daß der Entscheidung BGHZ 45,279, die der BGH zum Anlaß für eine anscheinend grundlegende Änderung seiner bisherigen langjährigen Rechtsprechung i.S. V BLw 30/57 RdL 1958, 12 nahm, ein Fall zugrundelag, in welchem auch der vom

Nichtlandwirt gezahlte Preis sich noch einigermaßen im Rahmen des landwirtschaftlichen Verkehrswerts gehalten hatte.)

Alle sonstigen in jener Entscheidung erwähnten, die Höhe des Preises betreffenden Gesichtspunkte -die Analogie aus § 9 V GrdstVG und die Frage, ob ein Verkauf zu geringerem Preis für den Eigentümer zumutbar wäre- berühren nicht die hier gegeneinander abzuwägenden Belange des Vertragskäufers einerseits und des bäuerlichen Kaufkonkurrenten und der Landwirtschaft andererseits, sondern ausschließlich die Belange des Verkäufers. Sie sind daher nach Auffassung des Senats relevant allein im Rahmen des § 9 VII GrdstVG als der vom Gesetzgeber speziell den Veräußererinteressen gewidmeten Sonderbestimmung. Die von WÖHRMANN übernommene Systematik, nach welcher eine den Eigentümer zum Verkauf drängende Notlage und sonstige V e r ä u ß e r e r - Interessen ein Unterfall besonders triftiger Erwerbsgründe für den K ä u f e r sein sollen (Rdn. 55 zu § 9), vermag dem Senat nicht einzuleuchten.

Auf jene Gesichtspunkte wird daher unten zu c) einzugehen sein.

Nach all dem muß vorliegend, obwohl die in Frage kommenden Landwirte zweifellos nicht 5o DM/qm, sondern nur etwa den vollen innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert zu zahlen bereit sind, die Entscheidung vorerst davon abhängen, ob die für den Erwerb durch einen Weingärtner sprechenden Interessen das Erwerbsinteresse der" Käuferin "überwiegen (vgl. WÖHRMANN Rdn. 66 ff. zu § 9).

Eine derartige Abwägung wird sachgemäß vielfach nur dann vorgenommen werden können, wenn die konkreten Bewerber und ihre betrieblichen und persönlichen Verhältnisse bekannt sind; denn vielfach sind diese konkreten Umstände für das Gewicht nicht allein der privaten Arrondierungs- oder Aufstockungsbestrebungen des einzelnen Bewerbers, sondern auch für das Gewicht der ihnen konvergenten allgemeinen landwirtschaftlichen Belange ausschlaggebend. Insoweit wird WÖHRMANNS Ansicht Rdn. 63 zu § 9 und den dort zitierten Entscheidungen beizutreten sein.

Anders liegt es jedoch im hier gegebenen Fall. Vorliegend ist -wie noch auszuführen sein wird- bereits denjenigen Gesichtspunkten, die von den Verhältnissen einzelner landwirtschaftlicher Betriebe weitgehendst unabhängig sind, ein so entscheidendes Gewicht zuzuerkennen, daß allein schon ihretwegen ein Überwiegen der landwirtschaftlichen Belange außer Frage steht. Für derartige Fälle ist an der Auffassung des BGH, bei gerichts-

kundiger allgemeiner Erwerbsbereitschaft von Bauern brauche ein konkreter Fall nicht festgestellt zu werden (RdL 1958,12), festzuhalten...

Für den von der" Käuferin "vorgesehenen Zweck sind die zusammen ca. lo a großen, unmittelbar hinter ihrem räumlich etwas beengten Lehrlingsheim liegenden Kaufparzellen außerordentlich günstig; ein gleich günstiges Grundstück wird die Käuferin, wenn ihren Kaufverträgen die Genehmigung versagt wird, schwerlich finden. Indessen muß nach Lage der Dinge davon ausgegangen werden, daß es ihr keinesfalls unmöglich ist, für sinnvolle Freizeitbeschäftigung und Erholung ihrer Lehrlinge im Freien in noch vertretbarer Entfernung anderes geeignetes Gelände zur Verfügung zu stellen oder zu beschaffen.

Der Landwirtschaft dagegen würden diese Grundstücke in günstiger Reblage endgültig verlorengehen...

Unter diesen Umständen besteht... vor allem aus Gründen der Erhaltung der für die Sonderkultur Weinbau geeigneten Nutzfläche mit der Möglichkeit zweckmäßiger Arrondierung und Festigung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe ein so schwerwiegendes landwirtschaftliches Interesse an diesen beiden Parzellen, das ihm gegenüber das an sich billigenswerte und gleichfalls gewichtige Interesse der" Käuferin, "für ihre Lehrlinge unmittelbar am Haus einen Erholungsplatz im Freien zu bekommen, zurückstehen muß...

c) Für die" eine der Miterbinnen "bedeutet der daraus folgende Wegfall eines besonders günstigen Erlöses, mit dem sie die Modernisierung ihres Altbaus zu finanzieren gedachte, keine unbillige oder gar unzumutbare Härte i.S. § 9 VII GrdstVG. Freilich wird der in ihrem Belieben stehende Verkauf an einen Landwirt erheblich weniger einbringen, und die Verkäuferin wird daher beträchtlich mehr Fremdmittel aufnehmen und verzinsen müssen. Aber der r e a l i s i e r b a r e Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist grundsätzlich nur sein landwirtschaftlicher Verkehrswert, welcher sich neben sonstigen Umständen auch danach bestimmt, was ein tüchtiger und unternehmender Landwirt unter Mitberücksichtigung des möglichen Ertrages für ein solches Grundstück sinnvollerweise zu zahlen riskieren kann. Andere Preisvorstellungen sind irreal, weil sie sich wegen gesetzlicher Hindernisse in aller Regel nicht verwirklichen lassen, solange das

Grundstück landwirtschaftliches Grundstück bleibt. Der Eigentümer hat kein legitimes Anrecht darauf, so gestellt zu werden, als bestünden die den Verkehrswert drückenden grundstücksverkehrsrechtlichen Beschränkungen nicht.

Die Bedenken des OLG Schleswig hinsichtlich des Art. 14 GG (RdL 1960, 123) vermag der erkennende Senat nicht zu teilen. Auch wo Grundstücke andersartigen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen unterliegen, etwa Baulasten, Natur- und Denkmalschutz, Sicherungslasten und Verfügungsbeschränkungen gem. § 6 II - IV FidErlG u.a., kann der Eigentümer nicht mit dem Argument der Unbilligkeit dagegen angehen, daß ihm im Verkaufsfall meist wesentlich weniger geboten wird als wenn diese Einschränkungen nicht bestünden.

Übrigens hat mit aus dem Grunde des geringeren realisierbaren Verkehrswerts in aller Regel der, der jetzt veräußert, bzw. sein Erblasser seine landwirtschaftlichen Grundstücke bei Hofübergabe, Ausstattung oder Nachlaßteilung zu entsprechend mäßigem Anschlag erhalten. Es wäre schwer einzusehen, warum ein unbilliges materielles Opfer darin liegen soll, daß seine Chancen bei der Veräußerung denen beim Erwerb entsprechen.

Auch die formalen Argumente, die in BGHZ 45, 279 aus § 9 V GrdstVG hergeleitet werden, vermögen nicht zu überzeugen. Gewiß bedeutet es eine erhebliche Beschränkung der vom Grundstücksverkehrsgesetz verfolgten Tendenzen, wenn sein § 9 V bestimmt, daß dann, wenn das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen nicht zum vollen beurkundeten Preis eintritt, der Vertrag genehmigt werden muß (-mag selbst ein privater bäuerlicher Interessent gleich viel bieten und das Siedlungsunternehmen nur wegen vorübergehend schlechter Kassenlage oder vordringlicher anderer Projekte ausfallen, und mag selbst der Käufer ohne jedes triftige Erwerbsinteresse nur seine außerlandwirtschaftlichen Kapitalgewinne anlegen wollen!). Aber die von WÖHRMANN und vom BGH befürwortete analoge Heranziehung dieser Vorschrift bei der Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG ließe sich nur dann vertreten, wenn § 9 V den primären Intentionen des Grundstücksverkehrsgesetzes entspräche. Das ist offenkundig nicht der Fall. Vielmehr handelt es sich um eine die Grundtendenz des Gesetzes bloß einschränkende liberale Konzession an die Verkäufer, eine auf offenkundig nicht gründlich bedachte Unterstellungen hin (Ausschußbericht

BT - Drucks. 119 zu § 9 V) geschaffene Abweichung vom bis dahin bestehenden Rechtszustand. Eine solche Ausnahmebestimmung eignet sich nicht zur Heranziehung bei der Interpretation des § 9 I 1 oder des § 9 VII GrdstVG.

d) Die Verkäufer haben ferner geltend gemacht, sie hätten sich im Vertrauen darauf, daß die Verträge einer Genehmigung nicht bedürfen bzw. daß ihre Genehmigung außer Frage stehe, im Vertrauen also auf die alsbaldige Verfügbarkeit des vollen Kaufpreises wirtschaftlichen Belastungen ausgesetzt, die bei Versagung der Genehmigung drückend würden.
Auch hierin liegt keine unbillige Härte i.S. § 9 VI GrdstVG... Da sie bereits zwei Monate nach Eingang ihres Genehmigungsantrages beim Landwirtschaftsamt dessen im wesentlichen zutreffend begründeten Versagungsbescheid in den Händen hatten, kann weder in ihrer gleichwohl gehegten Hoffnung auf einen letztlichen Erfolg ihrer Rechtsbehelfe noch in der Dauer des Verfahrens ein hinreichender Grund dafür gesehen werden, daß die Folgen der Versagung als unbillige Härte i.S. § 9 VII GrdstVG zu werten wären...
e) Die oben zu c) unter dem Aspekt des § 9 VII GrdstVG behandelten Fragen, die in BGHZ 45, 279 im Rahmen des § 9 I 1 GrdstVG erörtert sind, werden über diese unterschiedliche systematische Einordnung hinaus vorliegend auch der Sache nach anders beantwortet. Da sie von grundsätzlicher Bedeutung sind, wird gem. § 24 I LwVG die Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof zugelassen."

Rechtsbeschwerde zum BGH wurde nicht eingelegt. Die beiden Miterbinnen betrieben vielmehr die Auseinandersetzungsversteigerung vor dem Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt -K 18/66- . Den Zuschlag erhielt die Käuferin für 25 289 DM.

Und eine Tochterfirma der Käuferin betrieb vor demselben Amtsgericht -K 7/67- aus einer für sie bestellten Grundschuld über 25 000 DM -vollstreckbare Urkunde vom 14.3.1967- die Zwangsvollstreckung in das von den Eheleuten verkaufte Grundstück. Sie erhielt es für 26 089 DM zugeschlagen.

Mit ähnlicher Begründung blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart -1o WLw 22/67- [1] auch einem Kauf- und Auflassungsvertrag versagt, mit dem ein Hotelier einen 8,o5 a großen Weinberg der Markung Stuttgart-Rotenberg für rund 13 DM/qm erwerben wollte. Das Kaufgrundstück liegt ca. 1oo m vom Haus des Käufers entfernt zwischen zwei anderen Weinbergen, die dem Käufer bereits gehören.

Für das Gewann ist kurz vor Beurkundung des Vertrags die Rebflurbereinigung angeordnet worden; von deren Kosten werden die Eigentümer ca. 3 - 4 DM/qm zu zahlen haben. Der Erwerber betreibt eine Höhengaststätte und in Verbindung damit ein Hotel. Er bewirtschaftet ca. 78 a Weinberge, ca. 58 a landwirtschaftliche Nutzfläche und 12 a Wald.
Hauptberufliche Weingärtner, die namentlich nicht genannt werden, sind bereit, das Kaufgrundstück zu landwirtschaftlich tragbaren Bedingungen, d.h. um etwa 8 DM/qm bis vielleicht 11 DM/qm zu

1) Beschluß vom 29.1.1968

kaufen. Die Veräußerer haben den Erlös ihrem Sohn, einem Weingärtner, zur Verfügung gestellt, der sich dafür einen gleichwertigen Weinberg um 8 DM/qm kaufte.
Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG Stuttgart -GR 11oo1/67- 1) hatte die Genehmigung erteilt: Das Rechtsgeschäft führe zu keiner Verschlechterung der Agrarstruktur, weil der Erwerber nicht nur Gastwirt, sondern a u c h Weingärtner mit einer Rebfläche sei, die derjenigen eines mittleren hauptberuflichen Weingartners entspreche und die von ihm und seiner Familie selber ordnungsgemäß bewirtschaftet werde. Da Weinberge in der dortigen Gegend um ca. 1o DM/qm gehandelt würden, läge auch § 9 I 3 GrdstVG nicht vor.
Hiergegen legte das Regierungspräsidium sofortige Beschwerde ein.
Vor dem OLG machte der Erwerber geltend: Sofern die Kaufinteressenten Mitglieder der Weingärtnergenossenschaft seien und sofern der sofortigen Beschwerde stattgegeben werde, habe das Konsequenzen für seine Geschäftsbeziehungen mit der Genossenschaft, von der er jüngst innerhalb eines Jahres um über 23 ooo DM Wein bezogen habe.

Das OLG führte aus: Zwar steht § 9 I 3 GrdstVG einer Genehmigung nicht entgegen. Der Verkehrswert des Kaufgrundstücks liegt zwischen 8 und 1o DM/qm. Der Kaufpreis ist um ungefähr 3o% überhöht. Das aber kann es nicht rechtfertigen, das Mißverhältnis als ein grobes i.S. § 9 I 3 GrdstVG anzusehen.

Es liegt aber eine ungesunde Bodenverteilung nach § 9 I 1 GrdstVG vor. Der Erwerber ist "weder hauptberuflicher Landwirt noch Nebenerwerbslandwirt. Denn in seinem Beruf als Hotelier hat er sein volles gesichertes Auskommen; die ererbten oder noch der Mutter gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke behält er nicht deshalb in eigener Bewirtschaftung, weil er... ergänzend auf landwirtschaftliche Einkünfte angewiesen wäre, sondern deshalb, weil die Bewirtschaftung dieser Grundstücke und der Ausschank selbsterzeugten Weines seinem gewerblichen Unternehmen förderlich ist... Die Weinbergparzelle... wäre eine... durchaus gute Erganzung zu einem der am Ort vorhandenen aufstockungsbedürftigen Weingärtnerbetriebe. Das steht fest allein schon auf Grund der Gegebenheiten des Grundstücks selber und seiner Einbeziehung in die Umlegung; diese Feststellung bedarf vorliegend keiner zusätzlichen Indizien etwa der Art, dieser oder jener namentlich bezeichnete Weingärtner sei gewillt und in der Lage, den gleichen Preis zu zahlen.

Bei Beurteilung der Frage, ob der Vollzug eines bestimmten Rechtsgeschäfts eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, kann nur maßgebend sein, ob das Rechtsgeschaft für die Agrarstruktur

1) Beschluß vom 24.4.1967

o b j e k t i v einen Nachteil bedeutet, ohne Unterschied, ob es sich um einen Kaufvertrag handelt oder um Ausstattung, Nachlaßteilung o. a. Der lediglich bei Kaufverträgen in Erscheinung tretende subjektive Umstand, ob einer der Bauern, dessen Betrieb durch den Erwerb dieses Grundstücks gefestigt werden könnte, momentan willens und in der Lage ist, es zu kaufen, und gegebenfalls wieviel zu zahlen er bereit ist, kann (unbeschadet seiner Bedeutung für die ganz andere Frage, ob die Versagung dem Veräußerer zugemutet werden kann) im Rahmen der hier zunächst anzustellenden Untersuchung, was gesund oder ungesund i.S. § 9 I 1 GrdstVG sei, immer nur ein I n d i z dafür sein, ob das Grundstück für die Landwirtschaft als solche wichtig oder unwichtig ist. (Demgemäß hat auch der BGH in V BLw 4/66 -BGHZ 45, 279- und ebenso in seinen späteren Entscheidungen V BLw 1o/67, 3o/67 und 31/67 das Vorliegen eines gleich hohen Gebotes eines Landwirts oder Forstwirts nur 'grundsätzlich', 'im allgemeinen', 'in der Regel' als eine Voraussetzung der Versagung gemäß § 9 I 1 GrdstVG bezeichnet.) Fehlt es an bäuerlicher Nachfrage überhaupt bzw. an der Bereitschaft zur Entrichtung des gleichen Preises nur deshalb, weil das Grundstück landwirtschaftlich wertlos ist oder weil in der Gegend keine aufstockungswürdige Betriebe vorhanden sind, so kann die Veräußerung an einen Nichtlandwirt nicht ungesund sein. Indessen kann das Auftreten oder Fehlen bäuerlicher Kaufbewerber nicht einziger Erkenntnisgrund sein für die im Rahmen des § 9 I 1 GrdstVG letztlich allein erhebliche Frage, ob ein ernstliches Interesse der Allgemeinheit daran besteht, daß das in Frage stehende Grundstück zu einem bäuerlichen Betrieb geschlagen und nicht an einen Nichtbauern veräußert wird. Das gilt vor allem, wo lediglich wegen vorübergehenden Mangels an flüssigen Mitteln die an sich landbedürftigen Betriebe sich zu sofortigen angemessenen Geboten nicht imstande sehen. Der erkennende Senat hat das früher mehrfach so ausgedrückt, das vorübergehende Fehlen hinreichend liquider Bauern mache die Veräußerung eines zu Aufstockungszwecken geeigneten Ackers an einen Nichtlandwirt 'nicht gesünder' (z.B. 1o WLw 55/65). Entsprechend liegt es, wenn Landwirte sich deshalb nicht melden, weil sie sich vom Käufer wirtschaftlich abhängig fühlen, weil sie auf Grund persönlicher Sympathien ihm das Erlangen des Grundstücks oder dem Verkäufer das Erlangen eines besonders günstigen Preises nicht verderben wollen o. ä.

Auch umgekehrt kann im Einzelfall das Kaufinteresse zahlreicher Bauern u.U. seinen wahren Grund bloß darin haben, daß man auf eine noch völlig ungewisse spätere Bebaubarkeit spekuliert bei einem Grundstück, das landwirtschafts-strukturell durchaus uninteressant ist, In diesem Falle wäre trotz kräftiger 'bäuerlicher Nachfrage' die Veräußerung an einen Nichtlandwirt keineswegs ungesund. Dem Gesetz liegt es fern, den Bauern ein Bodenspekulations-Privileg zuzuschanzen.

Die Tatsache, daß bauerliche Kaufkonkurrenten nicht einen gleich hohen Preis bieten wie er im Vertrage mit dem Nichtlandwirt vereinbart ist, hat für die landwirtschaftliche Bedeutungslosigkeit des Grundstücks insbesondere dann keine Indizkraft, wenn -wie vorliegend- ein Preis beurkundet ist, dessen Höhe mit dem möglichen landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Ertrag des Grundstücks bzw. mit den sonstigen wirtschaftlichen Vorteilen, die dieses Grundstück diesem oder jenem Bauern- oder Forstbetrieb bringt, in keinem Zusammenhang mehr steht, und zwar ohne Unterschied, ob die Preiserhöhung als solche für eine Versagung nach § 9 I 3 GrdstVG ausreicht oder ob sie dazu -wie vorliegend- nicht ausreicht. Eine objektiv unbestreitbar ungesunde Bodenverteilung kann diesen Charakter nicht allein um deswillen verlieren, weil Bauern und Forstwirte sich verständigerweise außerstande sehen, die außerlandwirtschaftlichen -materiellen oder immateriellen- Vorzüge mitzubezahlen, die der nichtbäuerliche Käufer sich von dem Rechtsgeschäft verspricht und die e r deshalb zu zahlen bereit ist.

Erganzend wird hierzu Bezug genommen auf die Entscheidung des Senats in der Sache 1o WLw 42/66 (NJW 1967, 2364).

Auch das in Artikel 2, 3 und 14 GG zum Ausdruck kommende Gebot, die Dispositionsfreiheit des Individuums im Bereich der Eigentumsordnung zu respektieren (vgl. die Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts 1 BvR 169/63 - BVerfGE 21, 73 = NJW 1967, 619 = RdL 1967, 92, 1 BvR 335/63 - BVerfGE 21,87 = RdL 1967, 96 und 1 BvR 728/65 - BVerfGE 21,306 = NJW 1967, 1363) steht einer Qualifizierung des vorliegenden Rechtsgeschafts als Fall ungesunder Bodenverteilung nicht entgegen. Denn die Kaufbereitschaft der vom Regierungspräsidium erwähnten Landwirte gibt den Eigentümern jederzeit die Möglichkeit, den vollen landwirtschaftlichen Wert des Grundstücks zu liquidieren..."

Für die Frage des Vorliegens einer ungesunden Bodenverteilung ist vorliegend die Feststellung eines konkreten Kaufbewerbers nicht erforderlich. Da das Grundstück im Rebflurbereinigungsgebiet liegt, ist "seine räumliche Beziehung zu Weinbergen dieses oder jenes aufstockungsbedürftigen Betriebes nicht ausschlaggebend. Daß am Ort Weingärtnerbetriebe vorhanden sind, die noch dringend auf eine Vergrößerung ihrer Wirtschaftsfläche angewiesen sind, steht nach der verantwortlichen Äußerung des Landwirtschaftsamts fest, ebenso daß solche Betriebe zu Preisgeboten bis zu 10 oder 11 DM/qm bereit sind. Unter diesen Umständen ist der Auffassung des Bundesgerichtshofs beizutreten, bei gerichtskundiger allgemeiner Erwerbsbereitschaft von Bauern brauche ein konkreter Fall nicht festgestellt zu werden (RdL 1958, 12). Dies gilt um so mehr, wenn -wie vorliegend- massive wirtschaftliche Drohungen des im Vertrag vorgesehenen Käufers die bisherige Unterlassung der Namensnennung erklären, sofern nur -wie vorliegend- mit Sicherheit erwartet werden kann, daß nach rechtskräftiger Versagung der Kreis derjenigen, die erklären, ein Kaufangebot der Eigentümer nicht zurückzuweisen, sich noch beträchtlich erweitern wird...

4. Wenn auch auf die Frage, ob das Rechtsgeschäft i.S. § 9 I 1 GrdstVG ungesund ist, die Interessen des V e r ä u ß e r e r s keinen Einfluß haben können (die gegenteilige Auffassung von WOHRMANN, Rdn. 55 zu § 9, und BGHZ 45, 279 vermag nicht zu überzeugen), so soll und -nach richtiger Auslegung- muß trotz an sich entgegenstehender Versagungsgründe die Genehmigung doch erteilt werden, wenn ihre Versagung den Veräußerer unzumutbar hart träfe, § 9 VII GrdstVG.

Vorliegend ist dies nicht der Fall.

Wenn die Veräußerer den Erlös alsbald verwendet haben auf die Gefahr hin, daß das Rechtsgeschäft, wie durchaus naheliegend, nicht genehmigt wird, so war das hier bewußt in Kauf genommenes Risiko. Die Zurückzahlung desjenigen Differenzbetrages, den sie bei einem Verkauf an einen hauptberuflichen Weingärtner weniger bekommen würden, wäre überdies... ohne übermäßige Schwierigkeiten tragbar."

Daß ein landwirtschaftliches Grundstück in aller Regel nur zum landwirtschaftlichen Verkehrswert verkauft werden kann, ist schon deswegen kein unbillig "angesonnenes Opfer" (BGHZ 45, 279), weil

die Chancen beim Verkauf regelmäßig nur denen beim Erwerb entsprechen. Auch wo Grundstücke andersartigen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliegen, müssen deren Eigentümer geringere Erlöse hinnehmen. Die Lage ist durchaus vergleichbar dem Verkauf rationierter Waren, die nur auf Bezugsscheine abgegeben werden dürfen und für die sich ein weit höherer Schwarzmarktpreis erzielen ließe.

"Anders liegt es, wo der Eigentümer keine andere Möglichkeit hat, binnen einer der Dringlichkeit seines Geldbedarfs angemessenen Frist Grundstücke zu einem wenigstens ihrem landwirtschaftlichen Verkehrswert einigermaßen entsprechenden Betrag zu versilbern. Je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls wird dann die Versagung zumeist auf eine unzumutbare Verwertungssperre hinauslaufen, so daß der Vertrag gemäß § 9 VII GrdstVG oder -auch wo keine eigentliche Härte einträte- im Hinblick auf Artikel 2, 3, 14 GG genehmigt werden muß. Vorliegend freilich ist ein solcher Fall nicht gegeben..." [1].

Vom OLG Stuttgart -1o WLw 2o/66- [2] blieb auch einem Kauf- und Auflassungsvertrag, mit dem ein Maurermeister 24,45 a Ackerland der Markung Weißach für rund 4,1o DM/qm zur Erweiterung seines Betriebs erwerben wollte, die Genehmigung versagt.

Das Grundstück grenzt mit einer Schmalseite an den bisherigen, insgesamt 7o a großen Lagerplatz des Käufers, auf dem er einen Bauhof errichten will.
Ein hauptberuflicher Landwirt, der 7 bis 8 ha bewirtschaftet -davon 6 ha Eigenland-, grenzt mit einer Wirtschaftsfläche von 8o a an das Grundstück an und ist bereit, 3,5o DM/qm zu zahlen. Das Gebiet, in dem der Acker liegt, ist von der Gemeinde weder als Bau- noch als Industriegebiet vorgesehen. Dagegen ist in dem seit 1959 in Bearbeitung befindlichen Entwurf zu einem Flächennutzungsplan, der eine größere Industriefläche an anderer Stelle vorsieht, neuerdings auch der bisherige Lagerplatz des Käufers als Industriegebiet ausgewiesen, einschließlich zweier an ihn mit den Längsseiten angrenzenden Parzellen.
Das LWG Leonberg -Lw 18/65- 3) hatte den Versagungsbescheid des LWA Leonberg aufrecht erhalten und gemeint:
Es handle sich um das Übergreifen eines industriellen Betriebs in die landwirtschaftliche Ertragsfläche. Es sei nicht Aufgabe des Gerichts, derartige Eingriffe in die Agrarstruktur vorzunehmen. Die Planung bezüglich der Nutzung des Markungsgebietes liege nach dem Bundesbaugesetz bei den Gemeinden, die im Einvernehmen mit der Landwirtschaftsbehörde Bauleitpläne aufzustellen hätten. An diese Aufgabe gingen die Gemeinden nur zögernd heran.

1) Die vom Senat nach § 24 I LwVG zugelassene Rechtsbeschwerde zum BGH wurde vom Käufer nicht eingelegt.
2) Beschluß vom 1o.7.1966
3) Beschluß vom 1.3.1966

Es sei nicht Aufgabe der Landwirtschaftsgerichte, durch ungezielte Einzelentscheidungen die künftige Planung zu präjudizieren und damit zu beeinträchtigen.

Das OLG bemerkte: "Eine Hinzunahme der Kaufparzelle zu dem gewerblichen Lagerplatz würde sich für die Landwirtschaft nicht allein wegen des Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche ungünstig auswirken; dieses Bedenken i.S. § 9 I 1 GrdstVG könnte u.U. durch eine -vom Käufer selbst vorgeschlagene- Bedingung gemäß § 11 I 3 GrdstVG behoben werden. Ein weiteres, durch Auflagen oder Bedingungen nicht zu behebendes Moment einer ungesunden Bodenverteilung i.S. § 9 I 1 GrdstVG liegt in der spezifischen Gestalt und Lage dieses Grundstücks; sein Hinzuerwerb durch den Käufer hätte zur Folge, daß gewerblich genutztes Gelände in einer langen schmalen Zunge weit in rein landwirtschaftliches Gebiet behindernd vorstieße und für verschiedene andere rein landwirtschaftliche Parzellen auch die Verbindung mit der Straße erschwerte.

Da keinerlei Umstände dafür sprechen, daß das Kaufgrundstück in absehbarer Zeit ohnehin der Landwirtschaft verlorengehen wird, muß dem Vertrag die Genehmigung versagt bleiben. So sehr das dringliche Kaufinteresse auch des Bauunternehmers... anzuerkennen ist, so kann doch nicht anerkannt werden, daß die Voraussetzungen des § 9 VI GrdstVG vorlägen. Im Unterschied zu dem von ihm zitierten Fall 10/1 WLw 9-11/64 [1] kann der Beschwerdeführer seinen Bedarf nach weiterer Lagerfläche keineswegs nur durch den Erwerb gerade dieses Grundstücks befriedigen. Wenn es ihm nicht gelingen sollte, die beiden Nachbarparzellen... zu bekommen, die mit in dem für Gewerbe und Industrie vorgesehenen Teilbereich liegen und die seinen Platz auch in viel geschlossenerer Form ergänzen würden, und wenn auch ein Erwerb der ostwärts neben seinem Platz liegenden Grundstücke aus grundstücksverkehrsrechtlichen oder anderen Gründen nicht in Betracht kommen sollte, so mag der Beschwerdeführer die leidige Notwendigkeit, sich einen räumlich getrennten Lagerplatz im vorgesehenen Industriegebiet anzulegen, dem Umstand zuschreiben, daß er seinen bisherigen Lagerplatz ohne Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung auf eigene Faust an ungünstiger Stelle installiert hat.

Weil ein bäuerlicher Kaufbewerber sich im Unterschied zu einem Gewerbetreibenden bei der Kalkulation des Preises immer noch einigermaßen am l a n d w i r t s c h a f t l i c h e n Ertrag

1) Diese Entscheidung ist in DNotZ 1965, 743 veröffentlicht.

des Grundstücks orientieren muß, wird für die Verkäuferin mit der Versagung der Genehmigung die Aussicht auf einen ungewöhnlich hohen Erlös wahrscheinlich entfallen. Das bedeutet für sie aber keine u n z u m u t b a r e Härte... Was der Kaufbewerber... bietet, liegt im Rahmen des Angemessenen" und übrigens nur wenig unter dem, was die Verkäuferin mit dem Käufer vereinbart hat.

Vom LWG Leonberg blieb die Genehmigung zwei Kaufverträgen versagt. Die Württembergische Landsiedlung war zu einem angemessenen Preis bereit, die Kaufgrundstücke zu erwerben.

Mit dem einen Vertrag kaufte der Inhaber eines Sägewerks mit Holzhandlung 18,23 a Grünland der Markung Eltingen für 18 23o DM. Er beabsichtigte, in fernerer Zukunft sein Sägewerk auf das Kaufgrundstück zu verlegen oder dieses zum Tausch gegen ein anderes Grundstück zu verwenden.

Das LWG -GAB 25/62- [1] führte aus: Der Erwerb widerspricht den Grundsätzen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken, da das Grundstück bisher weder in einem Flächennutzungs- noch in einem Bauleitplan als künftiges Industrie- oder Baugelände vorgesehen ist. Es befindet sich sogar innerhalb eines Gebiets, das bereits einer Flurbereinigung unterworfen war.

Mit dem zweiten Vertrag kaufte ein Steinmetzmeister und seine Ehefrau 12,48 a Ackerland der Markung Wimsheim für 1 ooo DM, um darauf einen Lagerschuppen zu errichten, für Material, das der Käufer für sein Gewerbe benötigt.

Das LWG -Lw 9/66- 2) bemerkte: Für die Verhältnisse des Hinteramts handelt es sich um ausgezeichnetes Ackerland. Das nächste Gebäude, eine größere Feldscheune, liegt etwa 2oo m entfernt. Der Materialschuppen würde mithin in freier Feldflur errichtet werden und die Agrarstruktur empfindlich stören.

Vom LWG Ludwigsburg -GAB 2/64- [3] blieb die Genehmigung einem Kauf- und Auflassungsvertrag versagt, mit dem ein Amtsbote 16,32 a Ackerland der Markung Asperg für 11 5oo DM erwerben wollte, um zusammen mit seinem Sohn einen Getränkevertrieb zu eröffnen und das Kaufgrundstück zum Teil als Lagerplatz, zum anderen Teil als Wochenendplatz zu benutzen. Mindestens ein hauptberuflicher Landwirt war zum selben Preis erwerbsinteressiert.

1) Beschluß vom 4.9.19o2
2) Beschluß vom 6.9.1966
3) Beschluß vom 4.3.1965

Das Bürgermeisteramt hatte mitgeteilt, daß eine Nutzung als Lagerplatz nicht möglich sei, da das Grundstück östlich der Autobahn liege und dort keinerlei Versorgungsleitungen verlegt seien, und daß außerdem städtebauliche Überlegungen der Errichtung eines Lagerplatzes am Ortseingang entgegenstünden.

Einem Kaufvertrag blieb die Genehmigung vom LWG Schorndorf -Lw 8/65- [1] versagt. Mit ihm kauften Eheleute 15,99 a Acker und Wiese der Markung Plüderhausen für 4 800 DM. Die Parteien hatten über das Grundstück bereits einen Ausbeutungsvertrag geschlossen. Demgemäß gewinnt der Käufer dort Kies für Bauzwecke.

Das LWG bemerkte: Die Ausbeute ist binnen kurzem abgeschlossen. Die Kiesgrube grenzt an das Weideland der Familie Z., eine der wenigen Landwirtsfamilien, die in dem industrialisierten Plüderhausen die Landwirtschaft noch intensiv betreiben. Es handelt sich um landwirtschaftlich nutzbares Gelände. Der Umstand, daß aus der Parzelle eine Kiesgrube geworden ist, ist bedeutungslos, denn sie kann durch Auffüllung regeneriert werden. Der Landwirt Z. ist erwerbsinteressiert. Bis zum Zeitpunkt der Auffüllung könnte die Parzelle von Z. zur Fischzucht verwendet werden.

Die Genehmigung blieb auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem eine Aktiengesellschaft für Chemische Industrie 26,72 a Grün- und Unland der Markung Reusten für ca. 2,75 DM/qm kaufte, um auf dem Grundstück ein Knochen-Sammel-Silo zu errichten. Das Flurstück liegt inmitten landwirtschaftlich genutzten Gebiets. Gewöhnlich werden in dieser Gegend Preise von 0,60 bis äußerstenfalls 1,20 DM/qm bezahlt. Nach dem letzten Vortrag der Käuferin stand für sie die Errichtung des Silos nicht mehr im Vordergrund, da das Naturschutzamt und das Kreisbauamt gegen das Vorhaben an dieser Stelle sind. Sie war vielmehr an einer Sicherung für den bereits bezahlten Kaufpreis interessiert, für dessen Rückzahlung mindestens zeitlich gewisse Schwierigkeiten entstehen könnten. Ein hauptberuflicher Landwirt und Nebenlieger war zu einem üblichen Preis interessiert.

Das LWG Tübingen -LwG 6/64- [2] meinte: Die Erwerbsinteressen und der Landbedarf von Landwirten sind agrarstrukturell vordringlich und bedürfen der Förderung gegenüber den Interessen der Käuferin, die sich im jetzigen Zeitpunkt hauptsächlich auf eine kapitalmäßige Sicherung richten. Auch das Interesse an der Er-

1) Beschluß vom 19.8.1965
2) Beschluß vom 20.1.1965

richtung des Silos -falls dies auf dem betreffenden Grundstück überhaupt noch möglich sein sollte- kann mindestens solange den Vorrang vor den agrarstrukturellen Bedürfnissen nicht erlangen als feststeht, daß die Verfolgung jenes Ziels auch auf landwirtschaftlich weniger interessanten Grundstücken möglich bleibt.

Die Genehmigung unter der Auflage der Verpachtung oder Veräußerung an einen Landwirt erscheint nicht geboten.

Nach § 9 I 1 und 3 blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag vom LWG Böblingen -Lw 8/65- [1] versagt. Mit ihm kaufte ein Gastwirt 24,85 a Ackerland der Markung Breitenstein für 11 ooo DM, um eine Geflügel- und Schweinezucht anzulegen.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil der bisherige Pächter des Grundstücks am Erwerb interessiert sei. Dieser legte dann aber eine Erklärung vor, nach der er auf den Erwerb verzichtet. Das LWA Herrenberg weigerte sich in der mündlichen Verhandlung, den Namen eines weiteren, ihm bekannten Interessenten zu nennen.

Das Gericht meinte: Der Erwerber hat als Gastwirt sein ausreichendes Einkommen und ist in keiner Weise darauf angewiesen, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben. Andererseits ist mindestens ein ortsansässiger Landwirt am Erwerb des Grundstücks interessiert, um seinen Betrieb aufzustocken. Dessen Interesse muß vorgehen. Das Gericht ist überzeugt, daß auch der bisherige Pächter das Grundstück benötigen würde, um seinen Betrieb aufzustocken, und daß er seinen Verzicht lediglich erklärt hat, weil er von den Vertragsparteien, die im selben Ort wohnen, angegangen worden ist.

Der Käufer kann nicht verlangen, daß ihm das Landwirtschaftsamt den Namen des zweiten Interessenten nennt. Er hat hierfür kein berechtigtes Interesse. Im übrigen zeigt der Fall des ersten Interessenten sehr deutlich, daß das Landwirtschaftsamt seine guten Gründe hat, die Namen der Interessenten bis zum Abschluß des gerichtlichen Verfahrens nicht zu nennen. Es ist bekannt, daß Landwirte, die sich als Kaufinteressenten melden, in den kleinen Orten des Schönbuchs und des Gäus häufig einem solchen Druck der Vertragsparteien ausgesetzt sind, daß sie eher auf das benötigte Grundstück verzichten als sich irgendwelchen Streitigkeiten mit den Vertragsparteien auszusetzen.

Der Kaufpreis von rund 4,4o DM/qm erscheint erheblich übersetzt. Es handelt sich dabei um einen Liebhaberpreis, der mehr als das

1) Beschluß vom 7.7.1965

Doppelte des Preises ausmacht, den die Verkäuferin von anderen Kaufinteressenten erhalten könnte. Der Umstand, daß der Käufer den Kaufpreis bereits an die Verkäuferin bezahlt hat, kann nicht berücksichtigt werden.

IX. Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte in sonstigen Fällen

a) Erwerb zu landwirtschaftlicher Betätigung

Zwei Kaufverträge, mit denen Landwirtseheleute an einen Schausteller die Hofstelle ihres Nebenerwerbsbetriebs für 45 ooo DM und an dessen Ehefrau 8,75 a danebenliegendes Ackerland der Markung Stuttgart-Weilimdorf für 3o ooo DM verkauften, genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11o2o/62- [1]. Der Käufer möchte das Haus, in dem sich zwei Wohnungen befinden, mit seiner Familie beziehen und sich nebenberuflich der Geflügelzucht widmen. Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß die Grundstücke auch in Zukunft der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

Das LWG meinte: Eine derartige Bedingung ist dem Gesetz fremd. Sie läßt offen, ob und wann genehmigt sein soll. Die Aufzählung der zulässigen Auflagen und Bedingungen in §§ 1o, 11 GrdstVG ist erschöpfend. Den Verträgen steht auch kein Versagungsgrund entgegen. Die Absicht des Käufers erscheint glaubhaft, zumal sein sprachgestörter Sohn offenbar aus gesundheitlichen Gründen das Schaustellerleben nicht mitmachen kann.

In allen übrigen Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Vom LWG Waiblingen -Lw 1/67- [2] blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Nichtlandwirt ein Wohnhaus mit ausgebauter Scheune zusammen mit zwei Grünlandgrundstücken der Markung Reichenbach mit insgesamt 5,53 a für 5o ooo DM kaufte. Der Erwerber ist Heimatvertriebener und hatte in B. eine Gastwirtschaft betrieben. Er bewohnte mit seiner Familie bereits das Anwesen und äußerte die Absicht, einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb aufzubauen.

Das LWG meinte: Das Rechtsgeschäft ist genehmigungspflichtig, weil es sich um eine Hofstelle handelt (§ 1 III Freigrenze).

1) Beschluß vom 15.1o.1964
2) Beschluß vom 7.7.1967

Zwar ist der landwirtschaftliche Betrieb seit Jahren endgültig aufgelöst. Es kommt jedoch nicht auf die Verbindung der Hofstelle mit landwirtschaftlichen Grundstücken an, sondern auf die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung. Eine noch intakte Hofstelle kann jederzeit wieder zur landwirtschaftlichen Nutzung verwandt werden [1]. Das ernsthafte Erwerbsinteresse von Landwirten liegt vor. Besonders interessiert ist ein Nachbar, der einen lebensfähigen Betrieb bewirtschaftet und dessen Hofstelle unzureichend ist. § 9 VII GrdstVG liegt nicht etwa deshalb vor, weil der Erwerber einen Preis geboten hat, den interessierte Landwirte nicht zahlen.

Die Genehmigung blieb auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Kraftfahrer 14,o7 a Ackerland der Markung Oberndorf für 53o DM kaufte. Er hat es sich zum Ziel gesetzt, seine Familie aus eigener landwirtschaftlicher Produktion zu ernähren.

Das LWG Tübingen -Lw 4/66- [2] bemerkte: Am Grundstück ist zum gleichen Preis ein hauptberuflicher Landwirt interessiert, der auch die umliegenden Grundstücke -wenngleich als Pächter- bewirtschaftet. Das Grundstück würde zur Arrondierung seiner landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit zur Agrarstrukturverbesserung beitragen. Der Käufer ist Nichtlandwirt. Er besitzt zwar schon 27,5 a Äcker und hat sich auch einen Kleinschlepper angeschafft. Er betreibt aber die Landwirtschaft ausschließlich, um seine Familie zu ernähren, gibt also keine landwirtschaftlichen Produkte an andere Verbraucher ab.

Weil er möchte, daß er notfalls seinen Lebensunterhalt aus der Landwirtschaft bestreiten kann, kaufte ein Hausmeister einen 25,15 a großen Acker der Markung Dätzingen für 2 ooo DM. Zwei hauptberufliche Landwirte waren zum selben Preis erwerbsinteressiert.

Das LWG Böblingen -Lw 9/67- [3] führte aus: Der Erwerber ist kein Landwirt im Nebenberuf. Daß er bereits ca. 6o a Land besitzt, ändert daran ebensowenig wie die Tatsache, daß seine Eltern etwa 2,5 ha landwirtschaftliche Grundstücke bewirtschaften. Solange noch hauptberufliche Landwirte vorhanden sind, um ihre Betriebe soweit aufzustocken, daß sie einigermaßen existenzfähig sind, muß ihnen der Vorzug gegeben werden.

1) Vgl. WÖHRMANN Rdn. 12 zu § 1 GrdstVG gegen OLG Frankfurt RdL 1956, 167.
2) Beschluß vom 26.1o.1966
3) Beschluß vom 19.4.1967

Vom LWG Leonberg blieb die Genehmigung drei Kaufverträgen versagt.

Mit dem einen Vertrag kauften Beifahrerseneleute -je zur Hälfte- einen Acker der Markung Mönsheim mit 21,98 a für o,68 DM/qm. Der Erwerber gab an: Er sei Vertriebener aus Rumänien und stamme aus der Landwirtschaft. Nach seiner Herkunft dränge es ihn dazu, ein Stück Land zu bewirtschaften.

Das LWG -Lw 7/63- [1] meinte: Als Landwirt kann nur betrachtet werden, wer eine eigene Hofstelle betreibt. Das ist beim Erwerber nicht der Fall. Wenn er wieder einen eigenen Hof oder eine Nebenerwerbssiedlerstelle bekommen will, so muß er den Weg über die Württembergische Landsiedlung und das Vertriebenen-Ministerium gehen. Es ist nicht zulässig, daß das Amtsgericht oder das Landwirtschaftsamt ihm einfach einen Acker von über 21 a zubilligen. Ein ortsansässiger Landwirt hat lebhaftes Erwerbsinteresse.

Mit dem anderen Vertrag kauften Kraftfahrzeughandwerker-Eheleute zwei Äcker der Markung Mönsheim mit 25,69 a für 1 75o DM. Der Käufer machte geltend, seine Eltern stammten aus der Landwirtschaft; für inn sei es ein Bedürfnis, sich ein gewisses Eigentum an einer landwirtschaftlichen Fläche zu verschaffen und dieses landwirtschaftlich zu nutzen.

Das LWG -Lw 9/63- [2] führte aus: Dieses Vorbringen kann keinen Erfolg haben. Beide Parzellen liegen in der freien Feldmark. Bei ihnen handelt es sich um das aussichtsreichste Gebiet für Aussiedlungszwecke. Ein "Grüner-Plan-Weg" ist bereits gebaut. Da der Boden ertragsschwach ist, kommen gerade diese Parzellen eventuell für die Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Gebäude in Betracht.

Außerdem kaufte ein Baggerführer und Baumwart 24,o7 a Ackerland der Markung Leonberg-Eltingen für 5 ooo DM. Er beabsichtigte, den von ihm nebenbei betriebenen Obstanbau durch Hinzuerwerb von Land so auszubauen, daß er ihn künftig als Hauptberuf betreiben kann. Am Erwerb des Grundstücks war ein hauptberuflicher Landwirt, der 7 ha Eigen- und 18 ha Pachtland besitzt, interessiert und bereit, sogar einen höheren Preis zu entrichten.

Das LWG -Lw 15/65- [3] bemerkte: Der Erwerber ist Nichtlandwirt. Zwar hat er vor sechs Jahren die Prüfung als Obstbaumwart abgelegt. Er kann aber nicht einmal als nebenberuflicher Landwirt angesehen werden, da er keine Hofstelle besitzt. Auch gehört zum

1) Beschluß vom 2.7.1963
2) Beschluß vom 7.1.1964
3) Beschluß vom 1.2.1966

Begriff des nebenberuflichen Landwirts, daß wenigstens ein Stück Großvieh gehalten wird [1] .

Die Genehmigung blieb auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem Schlosserseheleute zwei Äcker der Markung Nebringen mit insgesamt 11,98 a für 2 2oo DM kauften.

Das LWG Böblingen -LB 13/62 Hbg- [2] bemerkte: Die Käufer haben bisher noch keinen landwirtschaftlichen Besitz gehabt. Es ist verständlich, wenn sie ein kleineres landwirtschaftliches Grundstück erwerben möchten, um sich in beschränktem Umfang nebenberuflich in der Landwirtschaft zu betätigen, wie dies in dieser Gegend vielfach üblich ist. Da jedoch ein aufstockungsbedürftiger hauptberuflicher Landwirt vorhanden ist, der das Grundstück für 1,3o DM/qm, also zu einem durchaus angemessenen Preis erwerben will, muß diesem der Vorzug gegeben werden.

Eine Steinobstanlage wollten Technikerseheleute errichten, die 11,17 a Ackerland der Markung Gärtringen für 1 2oo DM kauften. Erwerbsinteressiert zu 1 ooo DM war ein hauptberuflicher Landwirt mit 1,3 ha Eigen- und etwa 5 ha Pachtland. Die Erwerber hatten bereits 22 Löcher in den steinigen Boden gesprengt und Bäume eingesetzt.

Das LWG Böblingen -Lw 11/63 Hbg- [3] führte aus: Wenn die Erwerber selbst angeben, daß der Boden dort so steinig ist, daß sie die Baumlöcher für die von ihnen gepflanzten Obstbäume in den Boden haben sprengen müssen, so erscheint ein Preis von 1 ooo DM/qm durchaus gerecht, vertretbar und angemessen. Daß den Erwerbern dadurch ein gewisser Schaden entsteht, daß sie voreiligerweise das Grundstück mit Obstbäumen ausgepflanzt haben, kann an der Versagung nichts ändern.

Eine Obstbaumkultur wollten ein kaufmännischer Angestellter und sein Sohn, ein Mechaniker, anlegen. Sie kauften 25,18 a Ackerland der Markung Mönsheim je zur Hälfte für 2 ooo DM. Erwerbsinteressiert war die Württembergische Landsiedlung.

Das LWG Leonberg -Lw 17/63- [4] bemerkte: Die Parzelle liegt nicht in einem ausgewiesenen Wochenendgebiet; es gibt in Mönsheim nicht weniger als 4 - 5 ausgewiesene Wochenendgebiete. Dort können die

1) Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 31/64; Beschluß vom 2.4.1965.
2) Beschluß vom 18.1o.1962
3) Beschluß vom 17.1o.1963
4) Beschluß vom 4.2.1964

Käufer ohne weiteres ihre Erwerbswünsche erfüllen, wobei sie allerdings mehr Geld aufwenden müssen, als für den Erwerb von Ackerland in der freien Feldmark. Dies muß den ortsansassigen Landwirten erhalten bleiben.

Um unter der Beratung des Kreisobstbauinspektors eine Obstanlage zu errichten, wollten Kaufmannseheleute zwei nebeneinanderliegende, zusammen etwa 31 a große Acker der Markung Wimsheim für o,76 DM/qm erwerben.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 7, 8/64- [1] meinte: "Im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes bedeutet grundsatzlich jeder Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Nichtlandwirt eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, weil er dem agrarpolitischen Ziel, den genannten Grund und Boden in Bauernhand zu erhalten bzw. ihn bei Gelegenheit dorthin zurückzuführen, widerspricht. Der Umstand, daß, wie im vorliegenden Fall anzunehmen, der nichtbauerliche Erwerber willens und in der Lage ist, das Grundstück ordnungsgemaß zu bewirtschaften, ist demnach ebensowenig ausschlaggebend wie die Frage, ob das Grundstück seither ordnungsgemaß bewirtschaftet worden und ob es von geringerer oder höherer Bonitat ist. Auch auf seine Lage in der Markungsflur kommt es nicht entscheidend an. Des weiteren muß die Entscheidung ohne Rücksicht darauf getroffen werden, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen der Käufer auf dem Grundstück bereits getroffen hat. Vor Erteilung der Genehmigung handelt er insoweit auf eigenes Risiko.

Bei dieser Sachlage wäre die Genehmigung... nur in Betracht gekommen, wenn die Voraussetzung des § 9 VII GrdstVG gegeben wäre, wenn also die Versagung der Genehmigung für den Veräußerer eine unzumutbare Harte bedeuten würde, oder wenn ein erwerbsberechtigter Kaufinteressent nicht vorhanden ware." Beides ist nicht der Fall. Erwerbsinteressiert ist die Württembergische Landsiedlung. Sie "ist zwar selber auch kein Landwirt. Sie bietet aber Gewähr dafür, daß das Grundstück sobald wie möglich in die Hände eines solchen gelangt, da sie die von ihr aufgekauften Grundstücke für Bauern, die aussiedeln oder ihren Betrieb aufstocken, bereit halt. Wo sich solche Bauern voraussichtlich nicht finden, kauft die Landsiedlung erfahrungsgemäß Grundstücke nicht auf."

1) Beschlüsse vom 29.7.1965. Das LWG Leonberg -Lw 15, 16/64- hatte, wie schon das LWA Leonberg, die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG mit Beschlüssen vom 5.1.1965 versagt.

Fünf Kaufverträgen blieb die Genehmigung vom LWG Böblingen [1] versagt, weil hauptberufliche Landwirte Erwerbsinteresse hatten. Die Erwerber, sämtliche Nichtlandwirte und Ausmärker, wollten auf Anregung des Kreisbaumwarts auf Markung Nebringen eine Gemeinschaftsanlage für Zwetschgenanbau anlegen und die Errichtung einem Fachmann übertragen.

Und vom LWG Leonberg -Lw 4/63- [2] blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem Eheleute je zur Hälfte 16,59 a Ackerland der Markung Höflingen für 4 DM/qm kauften, um sich durch Einbringung eines Grundstücks an der geplanten Gemeinschaftsobstanlage im Zuge der Flurbereinigung Ditzingen zu beteiligen. Am Erwerb waren zwei hauptberufliche Landwirte interessiert, von denen der eine auszusiedeln gedachte. Die Württembergische Landsiedlung, die auch die Aussiedlung betreut, wollte zunächst als Erwerber einspringen.

Das LWG bemerkte: Die Erwerber sind Nichtlandwirte. Der Ehemann ist technischer Angestellter. Er besitzt allerdings ein Gelände von 67 a auf Markung Höflingen, auf welchem er Obstbau betreibt. Als nebenberuflicher Landwirt kann er jedoch nicht angesehen werden. Überdies ginge das Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte demjenigen eines nebenberuflichen Landwirts vor.

b) Erwerb zur Arrondierung des eigenen Besitzes

Obwohl die Württembergische Landsiedlung erwerbsinteressiert war, genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 15/66- [3] einen Kaufvertrag, mit dem ein kaufmännischer Angestellter 14,17 a Baumwiese der Markung Magstadt für 3 7oo DM kaufte. Das landwirtschaftlich nicht sehr wertvolle Grundstück ist auf zwei Seiten vom Eigentum des Käufers und auf den zwei anderen Seiten vom Hochwald eingeschlossen. Da sich für diese Parzelle auch in Zukunft kein Landwirt ernsthaft interessieren dürfte und nicht ersichtlich sei, warum die Württembergische Landsiedlung, deren Eintreten in vielen ungleich wichtigeren Fällen oft vermißt werde, ausgerechnet jenes Grundstück kaufen wolle, sprach der Senat ausnahmsweise die Erwerbsgenehmigung aus.

1) -GRB 1o-12, 14, 15/62 Hbg-, Beschlüsse vom 18.1o.19o3.
2) Beschluß vom 5.11.1963
3) Beschluß vom 5.12.19o6; das LWA Herrenberg und das LWG Böblingen -Lw 11/65-, Beschluß vom 24.11.19o5, hatten die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Und das LWG Böblingen -Lw 1o/65- [1] genehmigte trotz des Erwerbsinteresses eines hauptberuflichen Landwirts einen Kaufvertrag, mit dem ein Motorsportverein 5o,1o a Grünland der Markung Holzgerlingen für 4 ooo DM kaufte. Die Genehmigung erfolgte, weil das Grundstück mitten in der Motorsportanlage des Käufers liegt, dem eine Fläche von 1 ha rings um das Grundstück bereits gehört. Es wird überdies vom Käufer schon seit Jahren zu Motorsportveranstaltungen mitbenutzt und ist landwirtschaftlich nur unter größten Schwierigkeiten zu nutzen. Auch könnte im Falle einer Versagung der Genehmigung der Käufer seine Veranstaltungen nicht mehr oder nur in ganz beschränktem Umfang ausüben.

Das LWG Böblingen -Lw 13/65- [2] genehmigte auch einen Kaufvertrag, mit dem eine Werkmeistersehefrau einerseits und Schreinermeisterseheleute andererseits je zur Hälfte 11,78 a Ackerland der Markung Aidlingen für 2oo DM kauften. Die Schreinermeisterseheleute sind Eigentümer des links, die Werkmeistersehefrau Eigentümerin des rechts des Kaufgrundstücks gelegenen Grundstücks. Das LWG meinte: Die Ausführung des Rechtsgeschäfts führt nicht zur Zerschlagung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, sondern zu einer Vergrößerung der Fläche derjenigen Grundstücke, die die Käufer bereits besitzen. Außerdem erhält das eine der Grundstücke einen Zugang zu einem öffentlichen Weg.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag vom OLG Stuttgart -1o/1 WLw 15/64- [3] versagt. Mit ihm kaufte ein Modelleur 11,35 a Acker- und Unland der Markung Flacht für 1 ooo DM, um seinen dort schon vorhandenen Besitz durch den Erwerb des benachbarten Kaufgrundstücks abzurunden. Erwerbsinteressiert war die Württembergische Landsiedlung. Der Käufer hatte auf dem Grundstück sogleich 22 Bäume angepflanzt. Er hatte den Kaufpreis bereits bezahlt; die Verkäufer hatten diesen schon verbraucht. Das OLG stellte fest, daß das Grundstück landwirtschaftlich nutzbar ist und fuhr fort: "Daß der Beschwerdeführer als Nichtlandwirt hinter dem Erwerbsinteresse der Württembergischen Land-

1) Beschluß vom 7.7.1965; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 7.7.1965; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
3) Beschluß vom 1o.8.1964; das LWA Leonberg und das LWG Leonberg -Lw 19/63-, Beschluß vom 4.2.1964, hatten die Genehmigung ebenfalls versagt.

siedlung zurückzutreten hat, ergibt sich aus den Intentionen des Gesetzgebers. Fraglich könnte allenfalls sein, ob die Nichtgenehmigung für den Veräußerer eine unzumutbare Härte darstellt. Indessen geht es nicht an, daß Veräußerer und Erwerber die Genehmigung seitens der Gerichte dadurch erzwingen, daß sie -solange die Genehmigung in der Schwebe ist- einerseits den Kaufpreis verbrauchen und andererseits auf das Grundstück erhebliche Investitionen machen, die zu ersetzen dem Veräußerer bei Rückgabe des Grundstücks schwerfallen mag. Auf diese Weise könnte das Grundstückverkehrsgesetz durch die Maßnahmen der Parteien ausgehöhlt werden."

Auch vom OLG Stuttgart -GR 11o1o/o3- [1] blieb einem Kaufvertrag die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Mit ihm kauften ein Bauingenieur und ein Architekt je zur Hälfte 2,21 a Weingarten der Markung Stuttgart-Obertürkheim für 2 21o DM, um ihr in der Nachbarschaft liegendes Baugelände abzurunden. Eine Bebauung beabsichtigen sie nicht.

Das Gericht bemerkte: Es steht fest, daß das Grundstück nur landwirtschaftlich genutzt werden darf. Es gehört zwar zum Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist aber mit Bauverbot belegt und liegt im Rebenaufbauplan in der Weinbergzone I. Da ein ernsthafter landwirtschaftlicher Kaufinteressent auftritt, liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Eine Genehmigung unter Verkaufsauflage scheidet schon nach der Interessenlage aus, eine Genehmigung unter der Auflage der Verpachtung genügt nicht.

Das LWG Schorndorf -Lw 8/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag unter der Auflage, daß die Käufer ein 7,16 a großes Trennstück des Kaufgrundstücks, sowie eine ihnen gehörende 17,22 a große Parzelle an den Kaufliebhaber übereignen, im Tausch gegen eine, dem Interessenten gehörende 2o,38 a große Parzelle. Mit dem Vertrag kaufte eine Erbengemeinschaft, bestehend aus zwei Nichtlandwirten 33,52 a Wald der Markung Gärtringen für 4 5oo DM.

Das Grundstück liegt in einem geschlossenen Waldgelände, in welchem die Familie der Käufer seit Jahrhunderten über umfangreichen Waldbesitz (9o ha) verfügt, der gut bewirtschaftet wird. Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert sei. Die Käufer haben mit dem Interessenten "Vergleichsverhandlungen" geführt und als deren Ergebnis eine privatschriftliche

1) Beschluß vom 16.3.1964
2) Beschluß vom 22.5.1964

Tauschvereinbarung getroffen. Das LWA Herrenberg hatte keine Bedenken, einer Genehmigung des Kaufvertrags zuzustimmen, wenn die Tauschvereinbarung zum Gegenstand von Auflagen gemacht werde.

Das LWG meinte: Die Auflagen räumen den Versagungsgrund aus. Die im Vergleichswege gefundene Lösung sichert die forstwirtschaftlichen Interessen der Landwirtsfamilie, insbesondere auch ihr Interesse an der Aufstockung ihres Betriebes. Auf der anderen Seite ist anzunehmen, daß die Käufer auch weiterhin bestrebt sein werden, den ihnen anvertrauten Waldbesitz nach den anerkannten Grundsätzen der Forstwirtschaft zu nutzen.

Das OLG Stuttgart -1 WLw 22/63- [1] genehmigte einen Kaufvertrag unter der Bedingung, daß die Käufer eine Grunddienstbarkeit gemäß § 1018 BGB zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Nachbarparzelle einräumen, bestehend auf einem Durchfahrtsrecht am Ostrand des Kaufgrundstücks. Mit diesem Vertrag kauften Architekteneheleute zwei Parzellen der Markung Schlichten mit 0,63 und 12,84 a für 2 500 DM.

Die Käufer besitzen unmittelbar westlich im Anschluß an die gekauften Parzellen eine mit Laubwald bestandene Parzelle. Auf ihr haben sie ein Wochenendhaus erstellt. Es kam ihnen auf eine Arrondierung dieses Besitzes an. Landwirtseheleute, die nebenbei noch eine Köhlerei betreiben, waren erwerbsinteressiert und bereit, 1 500 DM zu bezahlen. Ihnen kam es nicht so sehr auf die Nutzung als vielmehr auf eine gesicherte Durchfahrt zu ihrem südlich der verkauften Parzellen liegenden Grundstück an.
Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Das LWG Schorndorf -GRB 7/62- 2) hatte die Versagung aufrechterhalten.

Das OLG meinte: Mit obiger Bedingung "können die Interessen der Landwirtschaft an den verkauften Grundstücken gewahrt werden. Gerade wenn die Landwirtschaftsgerichte entsprechend den Intentionen des Gesetzgebers ihr besonderes Augenmerk darauf richten, daß Land, das wirklich landwirtschaftlich nutzbar ist, nicht in die Hand von Nichtlandwirten kommt, solange interessierte Landwirte vorhanden sind, so muß doch andererseits, wo derart ertragsarme und landwirtschaftlich kaum nutzbare Bodenflächen zur Debatte stehen wie hier, das Interesse der Nichtlandwirte an der Arrondierung ihres Grundbesitzes ebenfalls Berücksichtigung finden. Wo wie hier, den Interessen der Landwirtschaft durch eine Bedingung Rechnung getragen werden kann, ist die schärfere Waffe der Versagung im ganzen nicht am Platze. Die Interessen der weiteren Hinterlieger... erscheinen gewahrt, wenn auch nur zu

1) Beschluß vom 8.7.1963
2) Beschluß vom 3.4.1963

Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Nachbarparzelle ein dingliches Durchfahrtsrecht besteht. Dieses Durchfahrtsrecht hindert die Beschwerdeführer, ihr Grundstück etwa im ganzen einzuzäunen, ohne die Durchfahrt freizulassen. Streitigkeiten über das Notwegrecht der weiteren Hinterlieger werden deshalb praktisch nicht auftreten.

Die vom Senat ausgesprochene, im Gesetz an sich nicht vorgesehene Bedingung ist in Analogie zu § 11 II GrdstVG zulässig. Mag auch der vom Gesetzgeber vorgesehene Bedingungskatalog ursprünglich als ein ausschließlicher gedacht gewesen sein, so sieht sich der Senat doch nicht gehindert, diesen Katalog analog auszudehnen, wenn er damit den Interessen aller Beteiligten gerecht werden kann."

c) Erwerb zur Kapitalanlage

In vier Entscheidungen stellten die Gerichte fest, der Erwerb diene der Kapitalanlage. Sie versagten die Erwerbsgenehmigung stets nach § 9 I 1 GrdstVG.

Weil die Erwerberin die Landwirtschaft oder den Weinbau weder haupt- noch nebenberuflich ausübt und es ihr offensichtlich nur um eine Kapitalanlage geht, blieb vom LWG Stuttgart -GR 11002/63- [1] einem Vertrag, mit dem die Ehefrau des Inhabers eines Baugeschäfts 8,82 a Weinberg der Markung Stuttgart-Untertürkheim für 10 500 DM kaufte, die Genehmigung versagt. Das Grundstück gehört zur Weinbauzone I, also zur besten Weinberglage. Mindestens zwei hauptberufliche Weingärtner, nämlich der derzeitige Pächter des Grundstücks und der Eigentümer des Nachbargrundstücks, möchten es zu demselben Preis erwerben.

Vom LWG Böblingen blieb die Genehmigung zwei Kaufverträgen versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Kalkulator 13,46 a Acker- und Unland der Markung Aidlingen für 800 DM [2].

Das LWG -Lw 13/64- [3] meinte: Es würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn man gestatten wollte, daß ein Nichtlandwirt landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke erwirbt, während gleichzeitig ein hauptberuflicher Landwirt Interesse am Erwerb

1) Beschluß vom 25.3.1963
2) Soweit gleichzeitig 11,82 a Grünland für 800 DM gekauft wurden, hatte bereits das LWA Herrenberg die Genehmigung ausgesprochen.
3) Beschluß vom 7.4.1964

desselben Grundstücks hat, das er zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötigt. Zudem war zu berücksichtigen, daß der Käufer Ausmärker ist und nach seinen eigenen Angaben schon über 1 ha landwirtschaftliche Grundstücke auf Markung Aidlingen besitzt. Es geht keineswegs an, daß Nichtlandwirte glauben, ihr Geld durch Ankauf von landwirtschaftlichem Grund und Boden anlegen zu müssen, während andererseits die kleinen Landwirte heute dringend darauf angewiesen sind, ihren Besitz abzurunden und aufzustocken, um konkurrenzfähig zu bleiben und die Existenzgrundlage für ihre Familie zu bewahren.

Mit dem anderen Vertrag wollten ein Kaufmann und seine Tochter je zur Hälfte 24,09 a Ackerland der Markung Dagersheim für 6 550 DM erwerben.

Das LWG -Lw 17/64- [1] bemerkte: Der Käufer hat in der mündlichen Verhandlung zugeben müssen, daß es ihm lediglich darum geht, sein Geld anzulegen. Andererseits steht fest, daß ein haupt- und ein nebenberuflicher Landwirt aus Dagersheim Erwerbsinteresse haben und auch bereit sind, einen angemessenen Kaufpreis zu bezahlen. Ihre Erwerbsinteressen müssen vorgehen, denn sie benötigen das Grundstück zur Aufstockung ihrer Betriebe und damit zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage.

Als wertbeständige, beleihungsfähige Kapitalanlage kaufte schließlich eine Baugesellschaft 18,45 a Wiese der Markung Gerlingen für 20 000 DM.

Das LWA Leonberg war irrtümlich davon ausgegangen, die Erwerberin kaufe das Grundstück, um einen Vorrat an landwirtschaftlichem Ertragsland für Tauschzwecke für den Fall zu gewinnen, daß ein Landwirt ein in ein Baugebiet einbezogenes Grundstück nur gegen landwirtschaftliches Ersatzland abgeben will.

Das LWG Leonberg -Lw 20/63- [2] versagte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG und bemerkte: Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt in einem Gebiet, welches nach dem zur Zeit öffentlich aufliegenden Flächennutzungsplan auch künftig für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Die Erwerberin ist Nichtlandwirtin. Daher liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Daß sich auf die Ausschreibung hin kein Landwirt als Interessent gemeldet hat, ändert daran nichts. Es leuchtet ein, daß jeder Landwirt von der Bekundung seines Kaufinteresses Abstand nimmt, sobald er hört, daß von anderer Seite 10 DM/qm geboten worden sind. In einem

1) Beschluß vom 1.7.1964
2) Beschluß vom 7.4.1964

solchenFalle sieht der Landwirt außerhalb jeder Konkurrenzmöglichkeit.

d) Erwerb für Pferdezucht und Pferdesport

Der Bundesgerichtshof -V BLw 9/66 [1] genehmigte einen Kaufvertrag im Hinblick auf § 9 V GrdstVG, mit dem eine Geschäftsinhaberin einen 2,1368 ha großen Acker der Markung Weil im Schönbuch für 2 DM/qm kaufte, damit ihr Sohn dort eine Pferdezucht und zur Aufnahme der Pferde ein Pferdesanatorium einrichten und die entsprechenden Gebäude errichten kann. Da der Kaufpreis überhöht erschien, wenngleich er zum Wert des Grundstücks noch nicht in einem als grob zu bezeichnenden Mißverhältnis stand, übte die Württembergische Landsiedlung das ihr nach § 4 I RSG [2] zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht nicht aus. Am Erwerb des Grundstücks für 1,2o bis 1,5o DM/qm war ein hauptberuflicher Landwirt interessiert [3].

Das OLG Stuttgart -1o WLw 45/65- [4] hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil es der Auffassung war, diese Vorschrift könne trotz § 9 V GrdstVG im Einzelfall dann Anwendung finden, wenn das Siedlungsunternehmen wegen überhöhten Preises das Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht habe und ein hauptberuflicher Landwirt Erwerbsinteresse zeige.

Zur Begründung führte es u.a. folgendes an: Es ist einleuchtend, wenn die Württembergische Landsiedlung im Hinblick auf das, allerdings nicht grobe Mißverhältnis das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat. Dadurch ist aber -entgegen dem Wortlaut des Gesetzes- dem Senat nicht unmöglich gemacht, den Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG zu prüfen. Der Gesetzgeber ist in § 9 V GrdstVG davon ausgegangen, daß das Siedlungsunternehmen in allen

1) Beschluß vom 7.7.1966; veröffentlicht in NJW 1966, 231o = RdL 1966, 231ff.
2) Vgl. § 4 I RSG i.V.m. § 2 der VO der Landesregierung über die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung im Sinne des Gesetzes über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen und über die Mindestgröße der Grundstücke, die dem siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht unterliegen, vom 13. Februar 1962 (GBl. S. 6).
3) Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt. Das LWG Böblingen -Lw 1/65- hatte die Genehmigung mit Beschluß vom 19.5.1965 erteilt, weil das Mißverhältnis von Preis und Grundstückswert kein grobes sei und § 9 I 1 GrdstVG wegen § 9 V GrdstVG nicht zum Zuge komme.
4) Beschluß vom 13.12.1965

ihm zu unterbreitenden Fällen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen wird, in denen das betreffende Land zur Verbesserung der Agrarstruktur gebraucht wird. Allenfalls kann dem Gesetzgeber unterstellt werden, daß er aus Gründen der klaren und einfachen Gesetzesanwendung vielleicht in Kauf genommen hat, daß durch die von ihm eingeführte Gesetzesautomatik ausnahmsweise einmal ein Grundstück der Landwirtschaft verloren geht, obwohl es für die Verbesserung der Agrarstruktur gebraucht wird. Ein solcher eventuell in Kauf zu nehmender Einzelfall ist aber hier nicht gegeben. Es liegt vielmehr auf der Hand, daß der Fall, daß ein Nichtlandwirt einen überhöhten, gleichwohl noch nicht nach § 9 I 3 GrdstVG zu beanstandenden Preis bietet, recht häufig vorkommt. Weiter ist klar, daß die dem Siedlungsunternehmen zur Verfügung stehenden Mittel rasch aufgebraucht wären, wenn es in alle diese Kaufverträge eintreten wollte und dann entweder lange Jahre warten müßte, bis es diese Grundstücke zu einem vergleichbaren Preis an Landwirte verkaufen könnte, oder aber mit entsprechendem Verlust abstoßen müßte. Der Senat vermag nicht zu unterstellen, daß der Gesetzgeber diese weitreichende Konsequenz gewollt haben kann, und geht deshalb davon aus, daß die darin enthaltene Vermutung (das Grundstück werde für die Verbesserung der Agrarstruktur nicht gebraucht, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde) entgegen dem Wortlaut des Gesetzes nicht unwiderlegbar ist. Hier aber ist die Vermutung widerlegt, da ein aufstockungsbedürftiger hauptberuflicher Landwirt am Erwerb der Parzelle zu angemessenem Preis interessiert ist.

Demgegenüber führte der BGH aus: "Schon der Wortlaut des Gesetzes (§ 9 V GrdstVG) steht, was das Beschwerdegericht auch nicht verkannt hat, seiner Auffassung entgegen, der Gesetzgeber habe eine widerlegbare Vermutung dahingehend aufgestellt, im Fall der Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen liege eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden nicht vor. Von einer widerlegbaren Vermutung spricht das Gesetz überhaupt nicht, es verbietet vielmehr, sich zur Versagung der Genehmigung unter solchen Umständen auf den Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden zu berufen. Der Gesetzgeber stellt in keiner Weise darauf ab, aus welchen Gründen auch immer das Siedlungsunternehmen von der Ausübung des Vorkaufsrechts Abstand genommen hat. Das Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens ist im Gesetz auch nicht etwa so ausgestaltet, daß das Unternehmen anstelle des im Vertrag der Parteien ausgehandelten Kaufpreises einen angemessenen Preis zu zahlen brauche und in dieser Gestaltung des Vertrages in ihn eintreten könne. Da es, wie der vorliegende Fall zeigt, immer wieder Verkäufe geben wird, deren Kaufpreis überhöht ist (ohne den Versagungsgrund des groben Mißverhältnisses i.S. § 9 I 3 GrdstVG zu bilden) und daher vom Siedlungsunternehmen nicht gebilligt wird, stand der Gesetzgeber vor der Frage, ob er dem Siedlungsunternehmen auch die Möglichkeit geben sollte,

in den Kaufvertrag mit herabgesetztem Kaufpreis eintreten zu können. Er hat dies abgelehnt. Dem Siedlungsunternehmen steht deshalb nur die Möglichkeit offen, entweder den Vertrag als Ganzes zu übernehmen oder überhaupt nicht; ein Drittes gibt es nicht. Ist aber das Vorkaufsrecht in dieser Weise ausgestaltet, so ist es nicht zulässig, bei der Auslegung des § 9 V GrdstVG wieder eine Unterteilung derart vorzunehmen, ob das Siedlungsunternehmen den Vertrag nicht übernehmen wollte, weil der Kaufpreis überhöht schien, oder ob es aus anderen Gründen zu diesem Entschluß gekommen ist. Maßgebend ist nur die Tatsache der Nichtausübung des Vorkaufsrechts.

Etwaige letzte Zweifel beseitigt ein Blick auf die Entstehungsgeschichte des Gesetzes..."

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Streichung des § 8 II des Amtlichen Entwurfs des Gesetzes -die Bestimmung entsprach der späteren gesetzlichen Regelung in § 9 V GrdstVG- widersprach die Bundesregierung.

"Dem ist der Ausschuß des Bundestages gefolgt, indem er es bei der vorgeschlagenen Fassung der Bundesregierung beließ. Im Bericht des Ausschußvorsitzenden (BT-Drucks. Nr. 2635 zu § 9 V) wird ausgeführt, mache das Siedlungsunternehmen vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch, so unterstelle das Gesetz, daß das Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht benötigt werde, seine Veräußerung sei dann unbedenklich. Es geht mithin nicht an, angesichts des Wortlauts des Gesetzes und seiner Entstehungsschichte im Falle der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes noch zu prüfen, ob nicht doch ein Fall der ungesunden Verteilung von Grund und Boden vorliegt; der gegenteiligen Auffassung des Beschwerderichters kann nicht gefolgt werden. Ihr steht überdies auch das gesamte Schrifttum entgegen..." [1].

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart -1o/1 WLw 1/64- [2] drei Kaufverträgen versagt.

1) Angeführt werden: EHRENFORTH, RSG und GrdstVG, § 9 Anm. 6; VORWERK/von SPRECKELSEN, GrdstVG, § 9 Anm. 99, 1oo; PIKALO/BENDEL, GrdstVG, § 9 Anm. F I 4 a; WÖHRMANN, GrdstVG, § 6 Anm.23; TREUTLEIN/CRUSIUS, GrdstVG, § 9 Anm. 5; HAEGELE, Die Beschränkung im Grundstücksverkehr, 2. Aufl., Note 246; LANGE, GrdstVG, 2. Aufl., § 9 Anm. 3 k. Besonders hingewiesen wurde auf HERMINGHAUSEN, Beiträge zum GrdstVG, S. 58 I b.

2) Das LWA Herrenberg und das LWG Böblingen -Lw 16, 18/63-, Beschlüsse vom 17.1o.1963, hatten die Genehmigung gleichfalls versagt.

Mit dem einen Vertrag wollte ein Schrotthändler 29,01 a Ackerland für 11 600 DM und mit dem zweiten zwei Äcker mit zusammen 32,95 a für 13 180 DM kaufen; mit dem dritten kaufte seine Ehefrau 28,22 a Ackerland für 6 000 DM. Die Grundstücke liegen auf Markung Magstadt. Die Käufer wollten auf ihnen einen kleinen Pferdezuchtbetrieb errichten.

Das OLG meinte: "Der Senat hält an seiner ständigen Rechtsprechung fest, wonach Kaufinteressenten, die einen nichtlandwirtschaftlichen Hauptberuf haben und nebenbei als Liebhaberei einen kleinen Zuchtbetrieb aufziehen, dessen wirtschaftlicher Ertrag in keinem Verhältnis zu ihren sonstigen Einkünften steht, nicht als Landwirt im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes anzusehen sind. Das aber trifft auf die Beschwerdeführer zu, denn eine Pferdezucht mit nur zwei Zuchtstuten wirft erfahrungsgemäß keinen erheblichen Ertrag ab. Sonach aber würde die Genehmigung der... Verträge eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten, da nach den glaubhaften Bekundungen des Landwirtschaftsamts genügend hauptberufliche Landwirte am Ankauf der... Grundstücke interessiert sind."

Auch einem Kaufvertrag, mit dem der Inhaber eines größeren Fabrikations- und Großhandelsbetriebes zwei Wiesen der Markung Dußlingen mit zusammen 17,76 a für 800 DM kaufte, blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Der Käufer hält zwei Ponys und beabsichtigt, seine Pony-Zucht auszubauen. Erwerbsinteressiert sind hauptberufliche Landwirte aus der Nachbargemeinde.

Das LWG Tübingen -LwG 4/62- [1] bemerkte: Die Wiese liegt in einem rein landwirtschaftlich genutzten Gebiet. Sie ist von dem Fabrikgelände, auf dem der Käufer auch seine Ponys hält, etwa 500 m entfernt. Der Käufer wird durch seine Pony-Zucht nicht zum nebenberuflichen Landwirt. Das berechtigte Interesse erwerbswilliger und -würdiger hauptberuflicher Landwirte muß seinem Interesse am Grundstück vorgehen, vor allem in einem Gebiet, das schon der Feldbereinigung unterzogen worden ist.

Und vom LWG Eßlingen -Lw 1/65- [2] blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, mit dem ein Bauunternehmer eine 17,07 a große Wiese der Markung Steinbach für ca. 4,50 DM/qm kaufte, um dort eine Reitbahn anzulegen. Erwerbsin-

1) Beschluß vom 17.10.1962
2) Beschluß vom 25.2.1965

teressiert war ein hauptberuflicher Landwirt und Aussiedler für 2,5o DM/qm.

Das Gericht führte aus: Die Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken an Nichtlandwirte wie den Käufer wird grundsätzlich mißbilligt, vgl. BGH, Betrieb 1961, 1646. Eine Ausnahme kann im vorliegenden Fall weder deshalb anerkannt werden, weil der Käufer bäuerliche Vorfahren hatte, noch deshalb, weil er auf dem Grundstück Reitpferde halten will. Es handelt sich dabei nicht um Pferdezucht, sondern um die Verwendung des Grundstücks für den Pferdesport, zumal eine Reitbahn angelegt werden soll. Da somit die Wiese der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden soll, liegt umsomehr eine ungesunde Bodenverteilung vor. Ob § 9 I 3 GrdstVG vorliegt, ist wegen § 9 IV GrdstVG nicht zu prüfen. § 9 VII GrdstVG greift nicht ein. Daß die Verkäufer den bereits erhaltenen Kaufpreis schon verbraucht haben, kann nicht berücksichtigt werden.

e) Erwerb zu Tauschzwecken

Das LWG Böblingen -Lw 5/65- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Diplomingenieur, der einen Steinbruchbetrieb besitzt, 18,26 a Ackerland der Markung Darmsheim für 7 742 DM kaufte, weil er seinen Betrieb erweitern möchte, die dazu erforderlichen Grundstücke aber meist nur im Wege des Tausches erhalten kann.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, dann aber mit dem Käufer eine Vereinbarung getroffen über einen bestimmten Bereich in der Umgebung seines Betriebs, in welchem er Grundstücke kaufen kann, ohne daß das Landwirtschaftsamt Bedenken erhebt. Das Kaufgrundstück fiel in diesen Bereich.

Einen Kaufvertrag, mit dem eine Kellerei 15,93 a Ackerland der Markung Großheppach kaufte, genehmigte das LWG Waiblingen -Lw 9/64- [2], weil die Käuferin das Grundstück inzwischen gegen ein anderes mit Genehmigung des LWA Waiblingen vertauscht hatte. Somit bestand der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG nicht mehr.

Das LWG Waiblingen -GRB 13, 18/62- [3] genehmigte auch zwei Kaufverträge, mit denen die Ehefrau des Inhabers eines Holzbaubetriebs auf Markung Winnenden einmal Ackerland mit 9,71 a für 2 913 DM

1) Beschluß vom 1o.3.1965
2) Beschluß vom 3o.7.1965
3) Beschluß vom 2o.12.1963; das LWA Waiblingen hatte beiden Verträgen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

und mit 17,97 a für 6 oo DM und außerdem 15,62 a Acker und Weg für 5 ooo DM kaufte, um Tauschland für eine Betriebsvergrößerung zu haben. Das Gericht hatte seine Entscheidung zunächst ausgesetzt, um der Käuferin die Möglichkeit zu geben, Tauschverträge abzuschließen. Die Käuferin hatte daraufhin die beiden größeren Äcker an hauptberufliche Landwirte weiterveräußert.

Das Gericht meinte: Dadurch sei der Versagungsgrund ausgeräumt. Hinsichtlich des kleineren Grundstücks könne von einer ungesunden Bodenverteilung nicht gesprochen werden.

Das LWG Leonberg -GRB 33/62- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem eine Firma 14,18 a Ackerland der Markung Rutesheim für 15 6oo DM kaufte. Das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert war. Daraufhin schloß die Käuferin mit dem Interessenten einen Tauschvertrag. Darin verpflichtete er sich, der Käuferin eine Wiese zu überlassen, die im erklärten Industriegebiet gelegen ist, und auf welcher die Käuferin weitere Industriebauten errichten will. Als Gegenleistung erhielt er das strittige Grundstück. Das Gericht sah unter diesen Umständen in der Ausführung des Kaufvertrags keine Bedenken.

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte das LWG Tübingen -LwG 11/66- [2] einen Kaufvertrag, mit dem zwei Maurermeister von einer Witwe 15,67 a Ackerland der Markung Nehren für 6 5oo DM kauften, um das Grundstück zu Tauschzwecken mit der Gemeinde bereitzuhalten.

Das LWG bemerkte: Es handelt sich um ein landwirtschaftlich nutzbares Grundstück. Die Erwerber sind keine Landwirte. Da es an erwerbswilligen (nebenberuflichen) Landwirten nicht fehlt, liegt § 9 I 1 GrdstVG vor.

Ebenso trifft § 9 I 3 GrdstVG zu. Das ergibt sich aus dem vom Landwirtschaftsamt festgestellten objektiven Wert des Grundstücks von o,8o bis 1,5o DM/qm und der Abweichung des Kaufpreises um mehr als das Doppelte. Dem steht auch nicht § 9 IV GrdstVG entgegen, denn es ist nicht ersichtlich, daß das Grundstück nicht weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Jedoch kommt der Verkäuferin § 9 VII GrdstVG zugute. Voraussetzung ist, daß ausnahmsweise die privaten Interessen des Verkäu-

1) Beschluß vom 1.1o.1963
2) Beschluß vom 3o.8.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt.

fers gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Verhinderung einer ungesunden Bodenverteilung ganz erheblich überwiegen (OLG Celle RdL 1965, 260). Die Verkäuferin hat 4o ooo DM Schulden, von denen sie jährlich höchstens 6 ooo DM tilgen kann. Außerdem kann ihr schlechter Gesundheitszustand ihrer Berufstätigkeit jederzeit ein Ende setzen. Sie ist also auf einen möglichst hohen Kaufpreis angewiesen. Die Versagung der Genehmigung würde für sie daher eine unzumutbare Härte bedeuten.

Versagt nach § 9 I 1 GrdstVG blieb dagegen die Genehmigung einem Kaufvertrag, mit dem ein Bauunternehmer einen 43,9o a großen Acker der Markung Weil im Schönbuch als Tauschgrundstück zur Erweiterung seines Betriebs für 14 6oo DM kaufte. Ein ortsansässiger Landwirt hatte in der vorangegangenen freiwilligen Versteigerung bis zu 14 5oo DM mitgesteigert.

Das LWG Böblingen -Lw 23/64- [1] meinte: Der Käufer ist in keiner Weise auf den Erwerb angewiesen. Als Besitzer von 1,5 ha landwirtschaftlichen Grundstücken hat er reichlich Möglichkeiten, landwirtschaftliche Grundstücke gegen Grundstücke einzutauschen, die er zur Erweiterung seines Betriebs benötigt. Demgegenüber ist der Interessent auf den Acker dringend zur Aufstockung seines 4,5 ha großen landwirtschaftlichen Betriebs angewiesen. Bei dieser Betriebsgröße kann ein Landwirt bei den heutigen Verhältnissen auf die Dauer nicht existieren.

Vom LWG Leonberg blieb die Genehmigung drei Kaufverträgen nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte der Inhaber einer Baumaschinenfirma auf Markung Flacht drei Äcker mit zusammen 28,69 a für insgesamt 27 255,5o DM, um die Grundstücke später gegen Flächen einzutauschen, die an seinen Betrieb angrenzen.

Das LWG -Lw 8/64- [2] bemerkte: Am Erwerb von zwei Äckern ist ein Aussiedler interessiert, der mit 25 a Ertragsland Nebenlieger ist. Sein Erwerbsinteresse ist vorrangig. Aber auch für die dritte, an anderer Stelle liegende Parzelle, an welcher der Landwirt kein Interesse hat, kann die Genehmigung nicht erteilt werden. Es handelt sich um ein Grundstück in der freien Feldmark, dessen Übergang in die Hand eines Nichtlandwirts die Agrarstruktur zerstören würde.

1) Beschluß vom 27.1.1965
2) Beschluß vom 9.5.1967

Mit dem anderen Vertrag kaufte die Ehefrau des Hauptkommanditisten einer Baufirma 14,94 a Wiese der Markung Korntal für 24 651 DM.

Sie gab an: Eine Ausdehnung des Bauhofs der Firma sei nur nach Norden hin möglich. Die Eigentümerin des nördlich anschließenden Geländes sei bereit, ein Areal gegen landwirtschaftliches Ersatzland abzugeben.

Das LWG -GRB 31/62- [1] führte aus: Es handelt sich um landwirtschaftlich guten Boden. Es spielt keine Rolle, daß er durch jahrelange Vernachlässigung derzeit nur einen geringen Ertrag bringen könnte. Das Grundstücksverkehrsgesetz erfaßt nämlich jedes Grundstück, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Auf die öffentliche Ausschreibung des Grundstücks hin hat sich der als Lehrbetrieb anerkannte landwirtschaftliche Betrieb des G.K.heims, welcher 46 ha bewirtschaftet, als Interessent gemeldet. Als juristische Person ist dieses zwar kein Landwirt.[2]

Bei der Prüfung der Frage, ob landwirtschaftliches Interesse besteht, anerkennt aber auch das OLG Stuttgart das Interesse eines landwirtschaftlichen Betriebs, der einer juristischen Person gehört, als Beweis für das Vorliegen landwirtschaftlichen Interesses. In einem solchen Fall muß das Interesse des nichtlandwirtschaftlichen Erwerbers zurücktreten [3]. Die Verwaltung des G.K.heims handelt auch nicht deshalb dolos, weil sie vor zwei Jahren die unentgeltliche Bewirtschaftung des Grundstücks abgelehnt hat. Niemand kann ein Interesse daran haben, eine solche Parzelle in Bewirtschaftung zu nehmen, wenn er riskieren muß, daß ihm die Parzelle schon vielleicht nach einem Jahr wieder weggenommen wird. Ein derartig vernachlässigter Boden erfordert zunächst eine intensive Verbesserung durch Düngung. Ein solcher Aufwand trägt seine Früchte aber erst nach Jahren.

Die Verwaltung hat zwar auf den Vorwurf dolosen Verhaltens hin erklärt, sie lege keinen Wert mehr auf den Erwerb des Grundstücks. Dennoch ist durch die ursprüngliche Meldung erwiesen, daß landwirtschaftliches Erwerbsinteresse besteht.

Die Belange der Firma können in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, denn diese ist nicht Vertragspartnerin. Das Gericht hat keine Gewähr, ob die Parzelle überhaupt für Zwecke

1) Beschluß vom 3.9.1963
2) Vgl. OLG Stuttgart -1 Wb 1/60- Beschluß vom 27.6.1960.
3) Vgl. OLG Stuttgart -Wb 90/58- Beschluß vom 6.7.1959.

der Firma verwendet werden wird. Im übrigen würde das Tauschvorhaben daran scheitern, daß nördlich des Bauhofs ebenfalls landwirtschaftliches Ertragsland liegt, das grundsätzlich nicht an einen Nichtlandwirt veräußert werden kann,

Außerdem wollte ein ortsansässiger Kaufmann 1o,45 a Ackerland der Markung Merklingen für 1 ooo DM erwerben. Seine Frau besitzt ein Grundstück mit 16 a, einen Kopfacker, der keinen Zugang hat und über den andere Landwirte fahren, um zu ihren Feldern zu gelangen. Der Käufer beabsichtigt, mit dem Kaufgrundstück im Tauschwege ein an das Grundstück der Frau angrenzendes Flurstück zu erwerben. Auf diese Weise möchte er dem Kopfacker einen Zugang verschaffen, damit dieser veräußerbar werde. Am Erwerb des Grundstücks ist die Württembergische Landsiedlung interessiert. Der Käufer ist Betriebsleiter des väterlichen Unternehmens, einer Fabrik für Spültische und Möbel. Seine Eltern besitzen insgesamt 1, 96 ha landwirtschaftliche Grundstücke.

Das LWG -Lw 1o/66- [1] meinte: Es muß vermieden werden, daß der Besitz landwirtschaftlicher Grundstücke in der Hand des Käufers oder seiner Angehörigen auch noch vermehrt wird. Daß er eine Veräußerung des Ackers seiner Frau ermöglichen möchte, vermag am Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung nichts zu ändern. Auch steht gänzlich dahin, ob das Tauschvorhaben überhaupt ausführbar sein wird.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem der Inhaber eines Transport- und Kiesunternehmens einen 6,47 a großen Acker der Markung Eßlingen für 35 DM/qm kaufte. Der Erwerber behauptete: Er möchte die von der Stadt gepachtete Teilfläche seines in der Nähe gelegenen Unternehmens eines Tages zu Eigentum erwerben; dies setze voraus, daß er Tauschland anbieten könne.

Das LWG Eßlingen -Lw 6/65- [2] meinte: Das Grundstück dient dem Erwerbsgartenbau. Seine Veräußerung ist also genehmigungspflichtig. Ein Bebauungsplan für das Gebiet liegt noch nicht vor. Daß in der näheren Umgebung der Parzelle eines Tages gebaut werden kann, ist schon deshalb unwahrscheinlich, weil dort eine Gärtnerei ist, die ihre Anlagen in letzter Zeit -sicher mit Zustimmung der Stadt- noch erheblich erweitert hat. Eine Bebauung

1) Beschluß vom 4.1o.1966
2) Beschluß vom 17.3.19o6

hätte die Verlegung der Gärtnerei zur Voraussetzung, was vernünftigerweise nicht in der Absicht der Stadt liegen wird, nachdem sie die Erweiterung der Gärtnerei gerade gestattet hatte. Die Erwerbsabsicht des Käufers ist mit dem im § 9 GrdstVG ausgesprochenen Ziel, eine gesunde Bodenverteilung zu erreichen, nicht zu vereinbaren. Für diesen Zweck hätte es unabsehbare Folgen, wollte man gestatten, daß gewerbliche Unternehmer landwirtschaftliche Flächen zu Tauschzwecken erwerben. Überdies weiß der Erwerber genau, daß die Stadt rein landwirtschaftliche Flächen als Tauschgelände kaum annehmen wird. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß der Erwerber die Hoffnung hat, daß die fragliche Parzelle und ihre Umgebung eines Tages eben doch noch für die Bebauung freigegeben wird. Dieser Gesichtspunkt kann bei der Entscheidung nicht berücksichtigt werden. Der Erwerber hat die Möglichkeit, Tauschgrundstücke im ausgewiesenen Baugelände genehmigungsfrei zu erwerben, oder doch wenigstens im Bauerwartungsgebiet. Dadurch kann er weit wirksamer seinem Ziel dienen, sein ganzes Betriebsgelände eines Tages zu Eigentum zu haben. Sein jetziges Vornaben dagegen setzt voraus, daß die Stadt eines Tages das Gebiet der streitigen Parzelle zu seinem Nutzen und zum Schaden der Landwirtschaft und der Gärtnerei eben doch noch zum Baugelände erklärt, vielleicht auch deshalb, weil der Erwerber die streitige Parzelle -und möglicherweise noch weitere- als Tauschgelände anbietet.

Zwei Kaufverträge wurden unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage genehmigt.

Mit dem einen Vertrag erwarb ein Kaufmann zwei Äcker der Markung Steinenbronn mit 11 und 8,76 a für 3 300 und 1 314 DM.
Das LWG Stuttgart -GR 11o26/62- [1] führte aus: Der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG kann durch eine Veräußerungsauflage ausgeräumt werden. Der Käufer braucht die Grundstücke zu Tauschzwecken und hat auch schon ganz konkrete Absichten über ihre Verwendung. Es besteht also die einigermaßen sichere Gewähr dafür, daß den landwirtschaftlichen Belangen wenigstens in absehbarer Zukunft Rechnung getragen wird.

Mit dem anderen Vertrag kauften Bauunternehmerseheleute einen Acker der Markung Fellbach mit 14 a für 35 DM/qm, als Tauschgrundstück für den Erwerb eines Lagerplatzes.

1) Beschluß vom 14.1.1963; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Das LWG Waiblingen -Lw 8/64- [1] meinte: Der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG kann ausgeräumt werden. Die Käufer haben ein berechtigtes Interesse am Erwerb eines Lagerplatzes. Durch Vertauschung der erworbenen Grundstücke wird dieses Vorhaben erleichtert. Gelingt es ihnen, die Grundstücke gegen Gelände zu vertauschen, dessen Erwerb durch einen Nichtlandwirt unbedenklich ist, so entfällt der Versagungsgrund.

Und das OLG Stuttgart -1o WLw 14/64- [2] genehmigte einen Kaufvertrag unter der Bedingung, daß der Käufer innerhalb eines Jahres einen mindestens gleich großen Acker aus seinem jetzigen Eigentum an einen ortsansässigen Landwirt veräußert [3].

Mit diesem Vertrag kaufte der Inhaber eines Stein- und Schotterwerks, der einen Steinbruch unterhält, eine 16,4o a große Baumwiese der Markung Schmiden von einer Landwirtswitwe für 12 DM/qm.

Das OLG bemerkte: Da es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt, das außerhalb des Steinbruchbereichs des Käufers liegt, kommt die Genehmigung nur in Betracht, wenn die Firma auf das Grundstück zu Tauschzwecken angewiesen ist, weil sie sonst die in ihrem Steinbruchbereich liegenden Grundstücke nicht erwerben kann. Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht stellen dies in Abrede. Einer Beweisaufnahme hierüber bedarf es nicht. Der Erwerb kann nämlich unter obiger Bedingung genehmigt werden. Wird sie erfüllt, so bedeutet die Veräußerung der Baumwiese im Ergebnis keine ungesunde Bodenverteilung, weil für hauptberufliche Landwirte Ackerland mindestens so wertvoll wie Wiesengelände ist. Dem Verkäufer ist die Bedingung zumutbar, da es ihm nach seinem eigenen Vorbringen für Tauschzwecke nur an Baumwiesen, nicht aber an Ackerland fehlt.

---

1) Beschluß vom 3o.7.1965; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 5.6.1964
3) Das LWA Waiblingen und das LWG Waiblingen -Lw 2/64-, Beschluß vom 5.6.1964, hatten die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

f) Sonstige Erwerbsgründe

Weil der Vater der Käuferin sich Ersatzland beschaffen wollte, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 3/66 [1] einen Kaufvertrag nach § 8 Ziffer 7 lit. a) GrdstVG. Mit diesem Vertrag kaufte eine Haustocher 18,38 a Baumacker der Markung Tübingen-Lustnau für 8 DM/qm.

Das LWG bemerkte: Der Vater der Käuferin ist Gastwirt und hat im Jahre 1961 ein von ihm bewirtschaftetes Grundstück etwa der gleichen Größe an die Stadt Tübingen zum Bau eines Universitätsstadions abtreten müssen. Er ist zwar juristisch nicht als Erwerber aufgetreten, jedoch will er das Grundstück -wie schon das abgetretene- für seinen Gastwirtschaftsbetrieb nutzen und hat seine Tochter nur deshalb eintragen lassen, weil er damit schon die Erbfolge regeln wollte. Im Rahmen des § 8 GrdstVG ist deshalb auf seine Person abzustellen. Er ist zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Betriebs auf das Grundstück angewiesen. Unter Betrieb i.S. § 8 Ziffer 7 lit.a) GrdstVG ist auch der Gastwirtschaftsbetrieb des Vaters der Käuferin zu verstehen. Sollte diese Vorschrift auf landwirtschaftliche Betriebe beschränkt sein, so wäre das, wie in den anderen Ziffern dieses Absatzes, ausdrücklich gesagt. Im übrigen würde eine Beschränkung der Ziffer 7 lit. a) GrdstVG auf landwirtschaftliche Betriebe diese Vorschrift bedeutungslos werden lassen, da sich dann eine Genehmigungsfrage kaum stellen würde.

Weil das Rechtsgeschäft im ganzen gesehen keine nachteiligen Wirkungen auf die Agrarstruktur habe, genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 25/67- [2] einen Tauschvertrag, mit dem der Malermeister H. von dem Landwirt und Aussiedler K. 13,91 a Ackerland der Markung Mönsheim und ein schlachtreifes Schwein gegen 8,84 a Ackerland derselben Markung erwarb. Der Malermeister möchte auf dem erworbenen Grundstück einen Obst- und Beerengarten errichten, der Landwirt K. einen Hühnerstall. Das von K. erworbene Grundstück liegt für seinen Hof weitaus günstiger als das an H. abgegebene.

Das LWG Leonberg -Lw 1/67- [3] hatte die Genehmigung, wie schon das LWA Leonberg, unter den Auflagen genehmigt, den von H.erwor-

1) Beschluß vom 4.11.1966; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 23.1o.1967; ausführlich veröffentlicht in RdL 1968, 67 f.
3) Beschluß vom 9.5.1967

benen Acker an einen Landwirt zu verpachten und außerdem innerhalb von zwei Jahren entweder mit einem Landwirt gegen ein Grundstück zu tauschen, das in einem für Nichtlandwirte freigegebenen Gebiet liegt, oder aber an Landwirte oder ein von der Siedlungsbehörde zu bezeichnendes Siedlungsunternehmen zu angemessenen Bedingungen zu verkaufen: Nach § 9 GrdstVG könne j e d e Veräußerung, die einer Verbesserung der Agrarstruktur zuwiderlaufe, untersagt werden, auch dann, wenn momentan kein Landwirt als Kaufbewerber vorhanden sei.

Das OLG führte aus: "Diese Rechtsauffassung kann -von der Sonderbestimmung des § 9 VII GrdstVG ganz abgesehen- nicht uneingeschränkt gebilligt werden. Einmal sind den Versagungsgründen des § 9 GrdstVG Grenzen gesetzt durch den verfassungsrechtlichen Grundsatz, daß dem zur Veräußerung entschlossenen Eigentümer, auch sofern mit der Versagung für ihn kein eigentlicher H ä r t e fall i.S. § 9 VII GrdstVG einträte, trotz der Sozialbindung des Eigentums eine gewisse Dispositions- und Handlungsfreiheit verbleiben muß" (Art. 14, 2 und 3 GG) [1]. Zum anderen ist "die Frage, ob die beabsichtigte Eigentumsänderung die A g r a r struktur nachteilig beeinflusse, nicht das a l l e i n i g e Kriterium des unbestimmten Rechtsbegriffs der 'ungesunden Bodenverteilung'. Wo einer mehr oder minder starken Beeinträchtigung der Agrarstruktur gewichtigere öffentliche oder private Belange gegenüberstehen, die für eine Überlassung des Grundstücks an den Nichtlandwirt sprechen, kann die Eigentumsänderung -bezogen auf die G e s a m t w i r t s c h a f t- nicht als ungesund betrachtet werden (vgl. WOHRMANN, § 9 Rdn. 49 ff., insbes. Rdn. 66 ff.).

Die Grundvoraussetzung aber für eine Versagung der Genehmigung oder für ihre Einschränkung durch Bedingungen oder Auflagen ist es, daß das Rechtsgeschäft bestimmten agrarstrukturverbessernden Maßnahmen zuwiderläuft oder daß es sonst erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur hat (BVerfG 1 BvR 169/63, RdL 1967, 92 = NJW 1967,619)...

Der vorliegende Fall verlangt noch keine abschließende Stellungnahme zu der Frage, ob das Fehlen angemessener bäuerlicher Kaufgebote -sei es wegen einer darin sich zeigenden Uninteressiertheit der Landwirtschaft, sei es wegen der auf den Veräußerer zu nehmenden Rücksichten- die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts

1) Vgl. die Beschlüsse des BVerfG. vom 12.1.1967 -1 BvR 169/63, RdL 1967, 62 = NJW 1967, 619 = BVerfGE 21, 73- und 1 BvR 335/63, RdL 1967, 96 = BVerfGE 21, 87- und vom 11.4.1967 -1 BvR 728/65, RdL 1968, 64 = NJW 1967, 1363 =BVerfGE 21,306-.

etwa ausnahmslos unumgänglich macht. Indessen: Wo sich kein privates Interesse ortsansässiger Landwirte in ernsthaften Kaufbewerbungen manifestiert, wird das mangels besonderer Gründe jedenfalls häufig als Indiz dafür gewertet werden können, daß auch das -für eine Versagung nach § 9 GrdstVG allein maßgebliche- öffentliche Interesse an der Verbesserung der Agrarstruktur durch die Veräußerung eben dieses Grundstücks an einen Nichtlandwirt nicht nennenswert beeinträchtigt wird. Vorliegend findet diese Voraussetzung in den konkreten Gegebenheiten des Grundstücks bis zu einem gewissen Grade eine Stütze...", denn das Grundstück ist landwirtschaftlich nur eingeschränkt brauchbar.

"Hauptsächlich ist deshalb die Versagung auf den anderen Gesichtspunkt gestützt worden, inmitten der Feldflur bedeute das, was der Erwerber mit dem Grundstück vorhabe, für die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke Gefährdungen und Erschwerungen. Dieser Gesichtspunkt ist an sich keineswegs unbeachtlich. Seine Erheblichkeit für die Frage, ob ein Rechtsgeschäft eine ungesunde Bodenverteilung bedeute, ist vom erkennenden Senat wiederholt anerkannt worden (vgl. z.B. lo WLw 3/66). Der Beschluß des BVerfG vom 12.1.1967 -1 BvR 283/65, RdL 1967,95 = BVerfGE 21, lo2- kann als Bestätigung dafür verstanden werden, daß die Berücksichtigung auch solcher Gesichtspunkte bei der Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG mit dem Grundgesetz vereinbar ist."

Die für die Landwirtschaft zu befürchtenden Nachteile sind vorliegend freilich nicht schwerwiegend. "Soweit trotz alledem in der von H. in Aussicht genommenen Anlegung eines Baumstücks mit Zaun inmitten der Feldmark und vor allem im Flächenunterschied der beiden Tauschgrundstücke noch ein Nachteil für die Landwirtschaft liegt, der sich als Benachteiligung der Agrarstruktur charakterisieren ließe, wird er doch jedenfalls voll aufgewogen von dem agrarstrukturellen Vorteil, den die Erweiterung des Aussiedlerhofs K. um einen Platz für seinen Hühnerstall bedeutet."

Das OLG Stuttgart -lo WLw 43/66- [1] genehmigte einen Kaufvertrag nach § 9 VII GrdstVG, mit dem eine Mittelschuloberlehrerin an einen kaufmännischen Angestellten und dessen Ehefrau je zur Hälfte zwei insgesamt lo,3o a große Wiesen der Markung Dußlingen für 6 35o DM verkaufte. Die Käufer wollen das Grundstück als

1) Beschluß vom 13.2.1967

Erholungsplatz nutzen und Obstbäume pflanzen.

Das Grundstück liegt inmitten landwirtschaftlicher Grundstücke. Die Verkäuferin hat es mit einem Gartenhaus überbaut, das ca. 3 ooo DM gekostet haben soll. Die Verkäuferin hat ein Einfamilienhaus gebaut, dessen Kosten den Voranschlag um 2o ooo DM überschritten haben. Mit dem Erlös aus dem Kaufvertrag hat sie ein kurzfristiges Darlehen abgedeckt. Ihr Ehemann lebt von einer Rente. Das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt: Die Gemeinde Dußlingen wollte das Grundstück für 1 DM/qm erwerben, um es zusammen mit umliegenden Grundstücken aufzuforsten. Das LWG Tübingen -LwG 3/65- 1) hatte die Genehmigung zusätzlich nach § 9 I 3 GrdstVG versagt.

Das OLG meinte: Der vom Amtsgericht angenommene Versagungsgrund des § 9 I 3 besteht nicht. "Der Käufer... ist kaufmännischer Angestellter. Wenn er auf dem... Grundstück ein paar Obstbäume setzen will, so tut er es nicht, um damit Landwirtschaft i.S. § 1 II GrdstVG, nämlich Erwerbs-Obstbau, zu betreiben, sondern zu seinem Vergnügen und seiner Entspannung. Da somit das Grundstück für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke veräußert wird, darf gemäß § 9 IV GrdstVG die Genehmigung nicht aus § 9 I 3 GrdstVG versagt werden.

3. Ein besonders triftiger Erwerbsgrund i.S. der Ausführungen von WÖHRMANN in seinem Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz, Rdn. 53 ff. zu § 9 steht dem K ä u f e r nicht zur Seite. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erster Instanz ist das Grundstück für eine etwaige künftige forstwirtschaftliche Nutzung auch nicht geradezu wertlos und unrentabel. An sich ist also der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung i.S. § 9 I 1 GrdstVG gegeben, ohne daß es insoweit noch darauf ankäme, ob ein hauptberuflicher Landwirt am Kauf interessiert ist (WÖHRMANN, GrdstVG, Rdn. 52, 57 zu § 9 und die dem folgende neuere Rechtsprechung des BGH, insbesondere V BLw 19/66; ebenso schon V BLw 4/66 = BGHZ 45, 279)...

4. Wenn den Verkäufer die Versagung der Genehmigung zu einer Grundstücksveräußerung sehr empfindlich trifft, so ist nach der Rechtsprechung des Senats die Ausnahmebestimmung des § 9 VII GrdstVG umso eher anzuwenden, je geringer der von kaufberechtigten Anderen gebotene Preis ist (lo WLw 48/66). Vorliegend kann der empfindliche Nachteil für die Verkäuferin, die anläßlich ihres Hausbaus 2o ooo DM mehr aufnehmen, tilgen und verzinsen muß, nicht in Abrede gestellt werden. Der sie treffende Nachteil

1) Beschluß vom 19.1.1966

liegt vorliegend nicht darin, daß sie für das Grundstück im Falle der Versagung einen übertrieben hohen, d.h. den landwirtschaftlichen Verkehrswert beträchtlich übersteigenden Preis nicht bekommt, sondern darin, daß ihr einerseits ein für Boden und Häuschen zusammen a n g e m e s s e n e r Preis weder von der Gemeinde, noch von anderer Seite geboten wird, daß sie aber andererseits wegen der unvorhergesehenen erheblichen Verteuerung ihres Hausbaus auf rasche Veräußerung zu einem annehmbaren Preis angewiesen ist...

Das alles bedeutet für die Verkäuferin praktisch eine Veräußerungssperre, die jedenfalls in ihrer Situation, in der sie sich aus billigenswerten Gründen zu einer raschen Liquidation ihrer Anlagen gedrängt sieht (1o WLw 55/64) unter Mitberücksichtigung der objektiv nur sehr geringen forstwirtschaftlichen Bedeutung des kleinen Grundstücks als unzumutbar angesehen werden muß. Die Voraussetzung des § 9 VII GrdstVG -daß ausnahmsweise die privaten Interessen des Verkäufers gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Verhinderung einer ungesunden Bodenverteilung ganz erheblich überwiegen (OLG Celle RdL 1965, 260)- ist daher vorliegend erfüllt."

In den folgenden Entscheidungen blieb die Erwerbsgenehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Zur Errichtung eines Zeltlagerplatzes kaufte ein Pfadfinder-Verein ein 28,o3 a großes Grundstück der Markung Deufringen für 1,2o DM/qm. Erwerbsinteressiert zeigte sich ein hauptberuflicher Landwirt, dessen Aussiedlerhof 5o m vom Grundstück entfernt liegt. Bei dem Grundstück handelt es sich überwiegend um Hutung, Unland, Hecke und Steinriegel.

Das OLG Stuttgart -1 WLw 9/63- [1] führte aus: "Der Senat verkennt nicht, daß auch solche Zwecke, wie sie der Käufer im Auge hat,... im Rahmen des Möglichen berücksichtigt werden sollen und daß nicht schlechthin gesagt werden kann, ein Erwerb durch Nichtlandwirte führe schon immer dann zu einer ungesunden Bodenverteilung, wenn ein hauptberuflicher Landwirt -aus welchen Gründen auch immer- am Erwerb des Grundstücks interessiert sei. Es wird auch nicht verkannt, daß gerade solche landwirtschaftlich schwer

1) Beschluß vom 8.7.1963

nutzbare Grundstücke vorzugsweise für einen Zeltlagerplatz in Betracht kommen. Andererseits ist aber auch das Interesse des Landwirts... am Erwerb des in unmittelbarer Nähe seines Aussiedlerhofs liegenden Grundstücks begreiflich. Wenn auch der Ertrag aus dem Grundstück selbst gering sein mag, so ist es doch jedenfalls für seine Wirtschaftsführung von Vorteil, wenn er in nächster Nähe von seinem Hof genügend eigene Grundstücke hat, die zumindest als Viehauslauf in Betracht kommen. Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen war auch zu berücksichtigen, daß... der Verkäufer gegen die Versagung der Genehmigung Beschwerde eingelegt hat. Demnach scheint ein besonders dringliches Interesse der Pfadfinder an dem Zeltplatz nicht vorzuliegen. Das Interesse des Verkäufers an der Erzielung eines höheren Kaufpreises, als bei rein landwirtschaftlicher Nutzung des Grundstücks in Betracht kommt, muß aber gegenüber dem Interesse des Landwirts, in nächster Nähe seines Hofes weiteres Land hinzuzuerwerben, zurückstehen."

Zur Ergänzung der vorhandenen viel zu kleinen Freiflächen eines Kinderheims für haltungsgeschädigte und körperbehinderte Kinder, das seine Eltern betreiben, kaufte ein Bierbrauer 12,13 a Ackerland der Markung Buhlbronn für 6 ooo DM. Am Erwerb waren zwei ortsansässige hauptberufliche Landwirte und Anlieger zu einem am Ertragswert orientierten Preis interessiert. Das Grundstück grenzt an das Kinderheim an.

Das LWG Schorndorf -GRB 15/62- [1] meinte: Die Veräußerung an den Käufer als einen Bierbrauer bedeutet eine ungesunde Bodenverteilung. Der Umstand, daß seine Eltern ein vorbildliches Kinderheim führen, vermag den Sachverhalt nicht zu ändern. Das Gericht verkennt nicht, daß die Heilung haltungsgeschädigter und körperbehinderter Kinder im öffentlichen Interesse gelegen ist. Die Eltern des Käufers sind aber am gegenwärtigen Verfahren überhaupt nicht beteiligt. Sie können mit ihrem Vorbringen daher auch nicht gehört werden.

Um auf dem Grundstück junge Fichten anzupflanzen, kaufte ein ortsfremder Heizungsmonteur 23,9o a Wiese der Markung Weil im Schönbuch für 6oo DM.

Das LWG Böblingen -Lw 2/63- [2] meinte: Der Liebhaberei eines Nichtlandwirts muß das Interesse eines Landwirts vorgehen, der

1) Beschluß vom 24.1.1963
2) Beschluß vom 21.6.1963

das Grundstück zur Aufstockung seines Betriebs benötigt und außerdem gezwungen ist, über das Grundstück zu fahren, um auf eines seiner Grundstücke zu gelangen. Der Interessent hat zwar zunächst gezögert, einen angemessenen Preis zu bieten, offenbar um den Preis etwas zu drücken. Nachdem ihm erklärt worden war, wenn er nicht bereit sei, einen angemessenen Preis zu bezahlen, dann sei offenbar sein Interesse gering und müsse eventuell eine Genehmigung erfolgen, hat er sich sofort bereit erklärt, den vom Landwirtschaftsamt als angemessen anerkannten Betrag von 1 5oo DM zu bezahlen.

Wegen des Erwerbsinteresses aufstockungsbedürftiger hauptberuflicher Landwirte blieb die Genehmigung in weiteren drei Entscheidungen Kaufverträgen versagt. Die Erwerber wollten auf den Kaufgrundstücken Bienenvölker aufstellen [1], Bäume pflanzen [2] und eine Fischzucht anlegen [3].

In drei Entscheidungen blieb die Genehmigung versagt, weil die Württembergische Landsiedlung Erwerbsinteresse hatte: Ein früherer Geflügelzüchter wollte zwei Grundstücke erwerben, weil es "nicht ausgeschlossen" sei, daß er später vielleicht wieder einmal eine Hühnerfarm eröffne [4], ein pensionierter Bankprokurist mit ornithologischen Interessen wollte auf dem Kaufgrundstück Vögel beobachten [5] und ein Kraftfahrer wollte eine Schneckenzucht einrichten [6].

Und in zwei Fällen war kein konkreter bevorrechtigter Interessent vorhanden.

In dem einen Fall wollte eine Kaufmannsehefrau ca. 31 a Baumwiese der Markung Neustadt für 3o ooo DM erwerben, um auf dem Grundstück Geflügel zu züchten oder Beeren anzupflanzen.

Das LWG Waiblingen -GRB 14/62- [7] führte aus: Das Grundstück liegt außerhalb der Baulinie und kommt in absehbarer Zeit zur Bebauung nicht in Frage. Es ist nach Größe, Lage und Beschaffenheit zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt und geeignet. Für die Käuferin ist der Erwerb zum Auf- oder Ausbau ihrer wirtschaft-

1) LWG Schorndorf -Lw 16/64-
2) LWG Stuttgart -GR 11o12/65-
3) LWG Böblingen -Lw 4/67-
4) LWG Böblingen -Lw 3, 4/64-
5) LWG Leonberg -Lw 18/63-
6) OLG Stuttgart -1o WLw 77/65-
7) Beschluß vom 3o.11.1962

lichen Existenz weder erforderlich noch geeignet.

In dem anderen Fall kaufte ein Malermeister 18,82 a Acker und Öde der Markung Mönsheim für 7oo DM, um das Grundstück an einen Nichtlandwirt weiter zu verkaufen.

Das LWG Leonberg -Lw 2/67- [1] meinte: Nach der feststehenden Rechtsprechung des OLG Stuttgart bedeutet jede Veräußerung einer landwirtschaftlichen Ertragsfläche an einen Nichtlandwirt grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung. Das gilt auch dann, wenn im Augenblick ein Landwirt als Erwerbsinteressent nicht vorhanden ist, denn das Einstreuen von Parzellen, die sich im Eigentum von Nichtlandwirten befinden, in die freie Feldmark stellt in jedem Falle eine Zersetzung der Feldmark dar.

Nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG blieb vom LWG Leonberg -Lw 29/64- [2] einem Kaufvertrag die Genehmigung versagt. Mit ihm kaufte ein Mechaniker eine von zwei Parzellen der Markung Merklingen noch wegzumessende Teilfläche von zusammen 8 a für 5 5oo DM, um auf dem Grundstück Bienen zu züchten.

Das LWG führte aus: Ein landwirtschaftliches Grundstück darf nach § 9 I 1 GrdstVG grundsätzlich nur an einen Landwirt veräußert werden. Schon deshalb muß die Genehmigung versagt werden, ohne daß es darauf ankommt, ob der Käufer das Grundstück zur Bienenzucht oder anderweitig benutzen möchte. Außerdem ist die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG zu versagen, weil der Verkauf eine Parzellenquerteilung erforderlich macht.

g) Fehlende oder nicht eindeutige Feststellung des Erwerbsgrundes

1. Hauptberufliche Landwirte als Interessenten

Bei allen hier dargestellten Entscheidungen hatten die Landwirtschaftsämter die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil hauptberufliche Landwirte Erwerbsinteresse hatten.

Weil die Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für die Erwerber bedeuten würde, genehmigte das LWG Böblingen zwei Kaufverträge.

Mit dem einen Vertrag kauften ein pensionierter Oberlehrer und seine Ehefrau 14,2o a Ackerland der Markung H. für 3,6o DM/qm. Der Erwerber hatte zuvor einer Möbelfirma ein ihm gehörendes

1) Beschluß vom 9.5.1967
2) Beschluß vom 4.5.1965

Grundstück verkauft, aber nur, wenn ihm dafür ein Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt werde. Dies wurde jedoch nicht als Bedingung in die Kaufvertragsurkunde aufgenommen. Das strittige Grundstück ist das Ersatzgrundstück. Eine Rückgängigmachung des Kaufvertrags mit der Firma ist praktisch nicht möglich, weil diese das Grundstück bereits in ihren Betrieb eingegliedert hat.

Das LWG -Lw 1/63- [1] führte aus: Ganz ausnahmsweise konnte der Vertrag genehmigt werden. Die Erwerber haben sich zur Hergabe ihres Grundstücks entschlossen, weil mit der Firma und im Einverständnis mit dem Bürgermeisteramt festgelegt wurde, daß ihnen die Möbelfirma ein Ersatzgrundstück zu besorgen habe. Nachdem das Bürgermeisteramt den ganzen Vorgang unterstützt hatte, hatte der Käufer darauf vertraut, daß ihm gestattet werde, ein Ersatzgrundstück zu erwerben. Das Landwirtschaftsamt hat zwar mit vollem Recht darauf hingewiesen, daß es Sache der Gemeinde sei, der ortsansässigen Industrie das notwendige Land zur Verfügung zu stellen. Das Gericht hat auch erwartet, daß die Gemeinde es als ihre sittliche Pflicht ansieht, nunmehr dem Käufer ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat jedoch mitgeteilt, sie habe kein Ersatzgrundstück. Daher hat sich das Gericht entschlossen, ausnahmsweise den Vertrag zu genehmigen.

Mit dem anderen Vertrag kauften Glasermeisterseheleute je zur Hälfte 2o,8o a Acker- und Grünland der Markung H. für 2o ooo DM. Der Käufer, der Gemeinderatsmitglied ist, hat in den Jahren 1958 und 1959 vier landwirtschaftliche Grundstücke zwischen 9 und 15 a an die Gemeinde verkauft, damit diese die Grundstücke als Tauschobjekt verschiedenen Landwirten gegen Bauplätze zur Erstellung von Wohnungen i.S. des Wohnungsbaugesetzes anbieten konnte.

Das LWG -Lw 15/63- [2] bemerkte: Ganz ausnahmsweise konnte der Vertrag genehmigt werden. Der Käufer hat der Gemeinde in uneigennütziger Weise Grundstücke zur Verfügung gestellt und auf das Versprechen des Bürgermeisters vertraut, daß er sich Ersatzland erwerben dürfe.

Das LWG Böblingen genehmigte auch -Lw 21/63- [3] einen Kaufvertrag, mit dem Kontrolleurseheleute 19,9o a Wiese der Markung Breitenstein für 995 DM kauften.

1) Beschluß vom 21.6.1963
2) Beschluß vom 17.1o.1963
3) Beschluß vom 17.1o.1963

Es bemerkte: Die Erwerber treiben Kleintierzucht und sind darauf angewiesen, das Grundstück, das sie schon über zehn Jahre in Pacht und in dieser Zeit auch ordentlich bewirtschaftet haben, auch weiterhin behalten zu dürfen. Trotz gewisser Bedenken aus § 9 I 1 GrdstVG wird ausnahmsweise die Genehmigung erteilt.

Weil besondere Umstände vorlagen und die Genehmigung bewirkte, daß letztlich einem hauptberuflichen Landwirt rund 46 a wertvolles Ackerland zugeführt werden, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 22, 27/66- [1] auch zwei Kaufverträge, mit denen Marketeurseheleute auf Markung Aidlingen von einer Schleiferswitwe 15,19 a Ackerland (Obstbäume) für 9 114 DM und von Hausmeisterseheleuten 13,53 a Acker- und Unland für 8 118 DM kauften. Erwerbsinteressiert war ein hauptberuflicher Landwirt, der in absehbarer Zeit einen Aussiedlerhof erstellen wird. Der Verkäufer und Hausmeister erklärte, für den Fall, daß beide Verträge genehmigt würden, verkaufe er an den Interessenten 46 a Ackerland für 1 DM/qm.

Das LWG führte aus: Darauf kann unter Umständen sogar die spätere Hofstelle erstellt werden. Außerdem handelt es sich um wertvolleres Ackerland als bei dem Kaufgrundstück. Im Endergebnis werden einem hauptberuflichen Landwirt und Aussiedler 46 a gutes Ackerland zu einem bescheidenen Preis zugeführt, während nur 29 a wesentlich schlechterer Boden in die Hände von Nichtlandwirten übergehen.

§ 9 I 3 GrdstVG liegt nicht vor. Der Kaufpreis ist zwar ziemlich hoch. Es ist aber zu berücksichtigen, daß der Verkäufer finanziell in bedrängter Lage ist. Nur deswegen ist er auch bereit, die Grundstücke an den Landwirt zu einem sehr mäßigen Preis abzugeben.

In den folgenden Entscheidungen machten Nichtlandwirte als Erwerber ohne Erfolg geltend, sie seien haupt- oder nebenberufliche Landwirte.

Einem Kaufvertrag, mit dem eine Büroangestellte -Mitglied einer Erbengemeinschaft, der ein Hof gehört- ein 12,37 a großes Grundstück der Markung Stetten für 3 711 DM kaufte, versagte das OLG Stuttgart -1 Wb 76/62- [2] die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG.

Das LWG Stuttgart -GR 11o25/62- [3] hatte den Vertrag genehmigt und ausgeführt: Es stelle keine ungesunde Bodenverteilung dar,

1) Beschlüsse vom 8.3.1967
2) Beschluß vom 8.7.1963
3) Beschluß vom 19.11.1962

wenn, wie hier, eine Erbengemeinschaft zwischen einer Mutter und ihren beiden Kindern ihre Betriebsfläche in der Weise vergrößere, daß ein einzelnes Mitglied der Erbengemeinschaft nach außen hin als Erwerber auftrete. Die Erwerberin müsse wenigstens als Landwirtin im Nebenberuf angesehen werden.

Das OLG bemerkte: "Nach der Sachlage besteht in der Tat keine Aussicht, daß die Käuferin selbst zur Landwirtschaft zurückfinden werde. Demgegenüber kann der Umstand, daß sie Mitglied einer Erbengemeinschaft ist, deren andere Mitglieder einen der Erbengemeinschaft gehörenden Hof umtreiben, nicht ins Gewicht fallen. Auf jeden Fall, nachdem durch die Auskunft des Landwirtschaftsamts klargestellt ist, daß andere hauptberufliche Landwirte am Erwerb des verkauften Grundstücks interessiert sind, würde es eine ungesunde Bodenverteilung darstellen, wenn der Verkauf an die Erwerberin genehmigt würde."

Und einem Vertrag, mit dem örtsfremde Fabrikarbeiterseheleute je zur Hälfte 15,68 a Grünland (Obstbäume) der Markung Unterberken für 3 DM/qm kauften, blieb vom LWG Schorndorf -Lw 11/65- [1] die Genehmigung versagt.

Es führte aus: Die Behauptung der Käufer, sie seien landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedler, trifft nicht zu. Das Grundstück ist nicht als Bestandteil einer Siedlerstelle geeignet, weil es vom Wohnsitz der Käufer zu weit, nämlich 6 km entfernt ist. Erwerbsinteressiert ist ein hauptberuflicher ortsansässiger Landwirt für 2,1o DM/qm.

Vier Kaufverträgen blieb vom LWG Böblingen die Genehmigung versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Rentner zwei Waldgrundstücke der Markung Bondorf mit insgesamt 15,81 a für 7 2oo DM.

Das LWG -Lw 4/64 Hbg- [2] bemerkte: Es sind zwei ortsansässige Landwirte bereit, die beiden Waldparzellen zur Aufstockung ihres Betriebs zu kaufen. Einer von ihnen bietet ebenfalls 7 2oo DM. Ihm muß der Vorzug gegeben werden. Der Käufer kann nicht deswegen als Landwirt im Nebenberuf angesehen werden, weil er als Rentner nach Aufgabe seiner Bäckerei nebenher ein ge landwirtschaftliche Grundstücke umtreibt und sich insbesondere mit Obstbau beschaftigt. Während er die Grundstücke keineswegs benotigt, sind Landwirte grundsätzlich auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke als ihre Existenzgrundlage angewiesen.

1) Beschluß vo, 1.6.1966
2) Beschluß vom 1.7.1964

Dazu kommt, daß auf der Gemarkung Bondorf die Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens ansteht, sodaß das Interesse aller Landwirte verständlich ist, selbst kleine und kleinste und weit zerstreut liegende Grundstücke aufzukaufen. Denn nach Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens wird ihnen eine entsprechende räumlich gestaltete Fläche zugeteilt.

Mit dem zweiten Vertrag kauften Schweinehändlerseheleute 35,65 a Grünland der Markung Holzgerlingen für 2 800 DM.
Das LWG -GRB 4/63- [1] führte aus: Daß der Käufer Schweinehändler ist und vom elterlichen Hof bei der Aufteilung unter den Miterben 1 ha hatte erben konnen, macht ihn nicht zum Landwirt. Da er als Schweinehandler aus diesem Gewerbe ein ausreichendes Einkommen hat und nicht auf den Besitz von landwirtschaftlichen Grundstücken angewiesen ist, ist er Nichtlandwirt, wenngleich ihm solche Grundstücke bei der Ausübung seines Gewerbes einen gewissen Vorteil bringen können. Solange hauptberufliche Landwirte vorhanden sind, die dringend auf den Erwerb weiterer Grundstücke angewiesen sind, muß diesen der Vorrang gegeben werden. Der Käufer besitzt überdies bereits landwirtschaftliche Grundstücke im Ausmaß von 1 ha.

Außerdem kaufte der Inhaber einer Wäscherei 52,36 a Grünland, Hutung, Unland und 45,63 a Grünland der Markung Haslach für insgesamt 9 000 DM. Der Erwerber hatte früher einmal eine Nebenerwerbssiedlerstelle.
Das LWG -Lw 16/63 Hbg- [2] bemerkte: Hauptberufliche Landwirte benötigen diese Grundstücke zur Aufstockung ihrer Betriebe. Der Käufer ist Gewerbetreibender und nicht etwa, wie er jetzt angibt, Landwirt. Vor dem beurkundenden Notar hat er sich als "früher Landwirt, jetzt Inhaber einer Wäscherei" bezeichnet. Erst nach-

1) Beschluß vom 28.2.1963
2) Beschluß vom 23.1.1964; die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde hat das OLG Stuttgart -1o WLw 2/64- mit Beschluß vom 27.11.1964 als unzulässig, weil verspätet, verworfen. Die Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof -V BLw 6/65- hat dieser mit Beschluß vom 14.7.1965 zurückgewiesen.
Einem späteren Kaufvertrag über dieselben Grundstücke blieb vom OLG Stuttgart -1o WLw 17/66-, Beschluß vom 2o.7.1966, veröffentlicht in RdL 1967, 69f., die Genehmigung versagt, weil für die Entscheidung keine erheblichen neuen Tatsachen vorgetragen wurden und auch im früheren Verfahren keine wesentlichen Tatsachen unberücksichtigt geblieben waren.

dem ihm bekannt geworden war, daß unter diesen Umständen der Erwerb nicht genehmigt werde, erklärte er, seine Ehefrau sei Inhaberin der Wäscherei. Das Gericht hat keine Auskunft darüber eingeholt, auf wen der Gewerbebetrieb angemeldet ist. Für die Entscheidung kommt es auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht darauf an, ob der Gewerbebehörde oder dem Finanzamt gegenüber hinsichtlich der Wäscherei der Name des Käufers oder seiner Ehefrau angegeben ist. Auf solche Weise können die Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes nicht umgangen werden.

Das LWG Leonberg -Lw 9/67- stellte fest, daß ein Kaufvertrag, mit dem die Ehefrau eines Bodenlegers drei Grundstücke der Markung Merklingen mit 3,25, 6,32 und 1o,77 a für insgesamt 1 322,1o DM kaufte, hinsichtlich der beiden ersten Grundstücke keiner Genehmigung bedarf; hinsichtlich des dritten Grundstücks versagte es die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG [1]. Erwerbsinteressiert war für 1 4oo DM ein hauptberuflicher Landwirt.

Das LWG führte aus: Die beiden Flurstücke umfassen zusammen 9,57 a. Das FreigrenzeG nimmt von der Genehmigungspflicht nach § 2 I GrdstVG grundsätzlich diejenigen Veräußerungen aus, bei denen die veräußerte Fläche nicht mehr als 1o a beträgt. Eine der in § 1 II und III FreigrenzeG verfügten Einschränkungen der Genehmigungsfreiheit liegt hier nicht vor. Insbesondere gehören die umgebenden Grundstücke nicht den Veräußerern; die Veräußerer haben bisher auch keine genehmigungsfreie Veräußerung vorgenommen. Es ist ohne Bedeutung, ob der Verkäufer im gleichen Vertrag auch noch andere Grundstücke genehmigungspflichtig veräußert und innerhalb der letzten drei Jahre bereits Grundstücke genehmigungspflichtig veräußert hat. Vielmehr besteht das Hindernis des § 1 II FreigrenzeG nur, wenn der Veräußerer innerhalb der letzten drei Jahre bereits eine genehmigungsfreie Veräußerung vorgenommen hat (vgl. OLG Stuttgart -1Wb 72/62-, Beschluß vom 8.7.1963).

Bezüglich des dritten Grundstücks besteht die Genehmigungspflicht. Die Erwerberin ist keine nebenberufliche Landwirtin. Sie hat zwar zusammen mit ihrem Ehemann in den letzten Jahren auf Markung Merklingen etwa 2 ha Land erworben, das sie zusammen mit ihrem Mann von der Hofstelle ihrer Eltern aus umtreibt, die ihre Landwirtschaft aufgegeben haben. Jedoch wird kein Großvieh gehalten. Selbst wenn man die Eheleute aber als nebenberufliche

1) Beschluß vom 6.2.1968; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung hinsichtlich aller Grundstücke nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Landwirte gelten lassen wollte, so geht doch ihrem Erwerbsinteresse dasjenige eines hauptberuflichen Landwirts vor.

In einigen Fällen blieb Kaufverträgen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil der Interessent denselben Preis wie der Erwerber bot.

So blieb einem Kaufvertrag, mit dem Fernsehtechnikerseheleute 12,16 a Acker- und Grünland der Markung Eßlingen je zur Hälfte für 6 DM/qm kauften, die Genehmigung vom LWG Eßlingen -Lw 1/63- [1] versagt.

Das Gericht bemerkte: Es handelt sich um ein landwirtschaftliches, infolge Rutschgefahr mit Bauverbot belegtes Grundstück, an dem ein ortsansässiger hauptberuflicher Landwirt ernsthaft interessiert ist. Er liegt mit einer Fläche von ca. 81 a ganz in der Nähe. Der Zuerwerb des Kaufgrundstücks bewirkt eine im landwirtschaftlichen Interesse wünschenswerte Arrondierung. Ob die 81 a Land Eigentum des Interessenten oder seiner Ehefrau sind, ist nicht entscheidend, da die Fläche auf jeden Fall Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs der Eheleute ist und von ihnen gemeinsam genutzt wird. Bei dieser Sachlage bedeutet die Veräußerung des Kaufgrundstücks an einen Nichtlandwirt eine ungesunde Bodenverteilung. Dem steht nicht entgegen, daß der Kaufliebhaber landwirtschaftliche Grundstücke im gleichen Gebiet oder anderwärts als Bauplätze mehr oder weniger gezwungenermaßen verkaufen mußte. Im Gegenteil ist für ihn die Beschaffung von landwirtschaftlichem Ersatzland zur Erhaltung seiner Existenz geboten. Für die Veräußerer liegt keine unzumutbare Härte i.S. § 9 VII GrdstVG vor, da der Interessent sich ausdrücklich bereit erklärt hat, in den Kaufpreis in gleicher Höhe einzutreten und die entstandenen Kosten und Auslagen zu übernehmen. Auch können die Veräußerer das Grundstück, wenn sie es aus persönlichen Gründen dem Interessenten nicht geben wollen, jederzeit an einen anderen hauptberuflichen Landwirt veräußern.

Und in vier Entscheidungen des LWG Schorndorf [2] sowie in einer Entscheidung des LWG Böblingen -Lw 1/65 Hbg- blieb die Genehmigung versagt, weil ein hauptberuflicher, ortsansassiger Landwirt zum selben Preis Erwerbsinteresse zeigte, um mit den Kaufgrundstücken seinen Betrieb aufzustocken.

1) Beschluß vom 28.5.1963
2) Lw 11/65, 6, 12/66, 2/66.

In einer Entscheidung bot der Interessent sogar einen höheren Preis als der Nichtlandwirt. Daher blieb vom LwG Leonberg -Lw 4/67- [1] die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem die Ehefrau eines Industriekaufmanns 10,13 a Weinberg der Markung Perlingen für 5 000 DM kaufte. Erwerbsinteressiert war ein Landwirt und Weingärtner zu einem Preis von 6 000 bis 7 000 DM.

In den folgenden Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil der Interessent einen angemessenen Kaufpreis bot.

So blieb die Genehmigung vom LwG Böblingen -Lw 14/63- [2] einem Kaufvertrag versagt, mit dem Installateurmeisterseheleute 14,53 a Ackerland der Markung Aidlingen für 500 DM kauften.

Das Gericht meinte: Eine ungesunde Bodenverteilung liegt insbesondere dann vor, wenn man bei der heutigen Bodenknappheit ein landwirtschaftliches Grundstück in die Hände eines Nichtlandwirts geben würde, während zugleich ein Landwirt vorhanden ist, der Interesse hat, dieses Grundstück zu erwerben, und der auch bereit ist, einen angemessenen Preis zu bezahlen. Dies ist hier der Fall. Hinzu kommt, daß der Aussiedlerhof, dessen Besitzer das Grundstück erwerben möchte, nur etwa 100 m entfernt liegt.

Das Gericht läßt sich die Genehmigung auch nicht dadurch abzwingen, daß die Erwerber den Kaufpreis bereits bezahlt und außerdem, ohne die Entscheidung des Gerichts abzuwarten, das Grundstück mit jungen Kiefern bepflanzt haben.

Vom LwG Böblingen -Lw 13/63- [3] blieb die Genehmigung auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem Schlossermeisterseheleute 50,49 a Acker-, Grün- und Unland der Markung Aidlingen für 9 000 DM kauften. Sie machten geltend, die Verkäuferin befinde sich in einer finanziellen Notlage: Sie habe einen Neubau erstellt und sei daher auf einen möglichst hohen Erlös angewiesen.

Das Gericht bemerkte: Das Grundstück liegt, höchstens 200 m vom Aussiedlerhof des Interessenten entfernt, an einem gut ausgebauten Feldweg. Die Bodenqualität ist nicht hoch. Ein Preis von 0,50 DM/qm erscheint vertretbar. Der Augenschein ergab eindeutig, daß es nicht zu verantworten wäre, dieses Grundstück in die Hand eines Nichtlandwirts zu geben, obwohl der Aussiedler bereit ist,

1) Beschluß vom 19.9.1967
2) Beschluß vom 17.10.1963
3) Beschluß vom 17.10.1963

den angemessenen Preis von o,5o DM/qm zu bezahlen. Die bedrängte finanzielle Lage der Verkäuferin ist zwar verständlich, rechtfertigt aber keine andere Entscheidung.

Versagt blieb die Genehmigung auch einem Kaufvertrag, mit dem eine Kindergärtnerin einen lo,16 a großen Acker der Markung Köngen für 8 ooo DM kaufte.

Das LWG Eßlingen -Lw 4/66- [1] führte aus: In aller Regel bedeutet es eine ungesunde Bodenverteilung, wenn Ackerland von Personen erworben wird, die -wie die Erwerberin- nicht hauptberufliche Landwirte sind. Eine Ausnahme würde gelten, wenn kein hauptberuflicher Landwirt Erwerbsinteresse hätte. Dies ist nicht der Fall. Eine Ausnahme kann auch nicht deshalb gemacht werden, weil die Familie der Erwerberin bei Versagung der Genehmigung möglicherweise ihr an einen Landwirt verpachtetes Grundstück ganz oder teilweise selbst bewirtschaften wird, um den Eigenbedarf daraus zu decken, sobald ihr jetzt dazu dienendes weiteres Grundstück Baugelände wird und deshalb für den Anbau ausfallt. Daß dadurch der Landwirtschaft vielleicht Ackerfläche verloren geht, rechtfertigt es nicht, der Familie der Erwerberin den jetzt streitigen Erwerb zu ermöglichen. Da § 9 I 1 GrdstVG vorliegt, braucht nicht abschließend geprüft zu werden, ob auch § 9 I 3 GrdstVG gegeben ist. Es ist gerichtsbekannt, daß Berufsfremde häufig einen höheren Preis für Ackerland bezahlen als Berufslandwirte; letztere gehen meist von einer strengen Rentabilitätsrechnung für das einzelne Grundstück aus, während das für erstere nicht im Vordergrund steht. Zwar hält das Landwirtschaftsamt nur einen Preis von 4 bis 5 DM/qm für angemessen; indessen kamen in der mündlichen Verhandlung mehrere Verkaufsfalle zur Sprache, in denen für etwa gleichwertige Acker erheblich mehr bezahlt worden ist. Das Gericht hat daher Zweifel, ob der Vertragspreis von 8 DM/qm unter heutigen Verhaltnissen wirklich in grobem Mißverhältnis zum Wert steht.

§ 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Die Verkäuferin ist zwar ohne eigene Sozialrente und hat erhebliche Kosten durch längere Krankheit. Aber auch bei einem Verkauf an einen hauptberuflichen Landwirt kann ein Preis erzielt werden, der so weit über dem vom Landwirtschaftsamt genannten liegt, daß damit der notwendige Geldbedarf der Verkäuferin gedeckt werden kann, auch wenn dieser

1) Beschluß vom 15.9.1966

Preis unter dem jetzigen Verkaufspreis liegen sollte.

Vom LWG Schorndorf [1] blieb sechs Kaufverträgen, vom LWG Leonberg -GRB 27/62- einem Kaufvertrag die Genehmigung versagt. An den Kaufgrundstücken waren ortsansässige, hauptberufliche Landwirte zu angemessenen Kaufpreisen erwerbsinteressiert. Ihnen räumten beide Gerichte den Vorrang ein.

In einigen Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil mindestens ein hauptberuflicher Landwirt sein Erwerbsinteresse bekundet hatte. Zu welchem Preis er interessiert war, wurde nicht festgestellt.

Vom OLG Stuttgart -1o WLw 6o/65- [2] blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Metzgermeister zwei Parzellen der Markung Weilderstadt mit zusammen 68,99 a für 2 ooo DM kaufte.

Das LWG Leonberg -Lw 3/65- [3] hatte, wie schon das LWA Leonberg, die Genehmigung versagt und bemerkt : Die Parzellen seien landwirtschaftlich verwertbar. Nachdem ein hauptberuflicher Landwirt, dessen Aussiedlerhof in unmittelbarer Nähe der beiden Parzellen liege, erwerbsinteressiert sei, liege eine ungesunde Bodenverteilung vor.

Das OLG führte aus: "Es mag dahinstehen, ob die Parzellen sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden können. Der Aussiedlerlandwirt... bejaht diese Frage und will die Parzellen zu diesem Zweck erwerben. Selbst wenn aber die Parzellen lediglich zur Aufforstung taugten, so ginge doch das Aufstockungsinteresse des hauptberuflichen Landwirts dem Erwerbsinteresse des Metzgermeisters... vor. Auch der Erwerb nur forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen durch Nichtlandwirte stellt grundsätzlich eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden dar. Dabei kommt es in der Regel nicht darauf an, ob die Erwerber bereits anderweitig Waldbesitz haben. Das Grundstücksverkehrsgesetz will den Eigentumserwerb land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen durch hauptberufliche Landwirte fördern und zur Verbesserung der Agrarstruktur beitragen. Kapital, das durch außerlandwirtschaftliche Betätigung erworben worden ist, soll vom Markt mit landwirtschaftlichen Grundstücken ferngehalten werden."

Vier Kaufverträgen blieb die Genehmigung vom LWG Böblingen versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Friseur 9,71 a Ackerland für

1) Lw 3/63, 13/64, 4, 5/65, 11/66, 1/67.
2) Beschluß vom 13.12.1965
3) Beschluß vom 7.9.1965

1 115 DM, mit einem anderen ein Kontrolleur 7,9o a Ackerland für 9o5 DM. Beide Äcker liegen auf Markung Gärtringen.

Das LWG -GRB 7, 8/63 Hbg- [1] bemerkte: Eine Entscheidung hinsichtlich beider Verträge war erforderlich, weil beide Grundstücke derselben Verkäuferin gehören und zusammen die Freigrenze von 1o a überschreiten. Die Genehmigung dieser Verträge würde eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, weil die Erwerber keine Landwirte von Beruf sind, andererseits aber ortsansässige Landwirte als Interessenten vorhanden sind.

Außerdem kaufte ein Werkzeugmacher 26,o6 a Grünland (Obstbäume) der Markung Aidlingen für 2 ooo DM.

Nachdem der Käufer bezweifelte, ob überhaupt ein Landwirt vorhanden sei, der ernsthaftes Erwerbsinteresse habe, hat der Vertreter des Landwirtschaftsamts schließlich auf Aufforderung des Gerichts den Interessenten namentlich benannt. Er hat versichert, daß das LWA Herrenberg die Genehmigung des Kaufvertrags nicht versagt hätte, wenn die Genehmigungsbehörde sich nicht zuvor eingehend davon überzeugt hätte, daß wirklich ein ernsthafter Interessent aus dem Kreise der Landwirte vorhanden sei. Wenn das Landwirtschaftsamt die Namen solcher Interessenten grundsätzlich nicht vor Abschluß des Verfahrens nenne, so deshalb, weil man die Erfahrung gemacht habe, daß dies unliebsame Streitigkeiten unter der ländlichen Bevölkerung zur Folge habe.

Das LWG -GRB 8/63- [2] meinte: Da der Erwerber kein Landwirt von Beruf ist, würde es eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn man ihm den Erwerb eines solch großen Grundstücks genehmigen würde, während andererseits ein hauptberuflicher Landwirt daran zur Aufstockung seines Betriebs erwerbsinteressiert ist. Bei der heute immer größer werdenden Bodenknappheit muß einem Landwirt, der landwirtschaftliche Grundstücke als Grundlage für seine Existenz benötigt, der Vorzug gegeben werden vor anderen Kaufliebhabern. Der Erwerber hat nicht vortragen können, aus welchen Gründen er dieses Grundstück etwa benötige.

Und schließlich kauften ein Zimmermeister und Sägewerksbesitzer und seine Ehefrau zwei Nadelwaldparzellen der Markung Bondorf mit zusammen 36,2o a für 5 ooo DM.

Das LWG -GRB 16/62 Hbg- [3] führte aus: Zwar verbietet das Grundstückverkehrsgesetz nicht schlechthin den Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch Nichtlandwirte. In jedem Fall aber muß das Interesse von hauptberuflichen Landwirten

1) Beschlüsse vom 28.2.1963
2) Beschluß vom 28.2.1963
3) Beschluß vom 18.1o.1962

an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück dem Interesse von Nichtlandwirten an solchen Grundstücken vorgehen. Nachdem sich beim LWA Herrenberg ein hauptberuflicher ortsansässiger Landwirt gemeldet hatte, der eine etwa 8 ha große Landwirtschaft betreibt und die Grundstücke erwerben möchte, kann die Veräußerung der Grundstücke an Nichtlandwirte nicht genehmigt werden, auch wenn diese in der Holzbranche tätig sind.

Vom LWG Leonberg -Lw 1/68- [1] blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Nervenarzt zwei Äcker der Markung Schafhausen mit zusammen 38,19 a für 3 5oo DM kaufte.

Das LWG meinte: Ein Härtefall i.S. § 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Der Veräußerer macht zwar geltend, die Veraußerung erfolge, weil ihn der Erwerber von schwerer Krankheit befreit habe und er sich eine künftige Weiterbehandlung sichern wolle. Der Erwerber wird aber schon auf Grund des ärztlichen Berufsethos seinen Beistand künftig nicht versagen. Ein zwingender Grund, die ärztlichen Leistungen durch Grundbesitz abzugelten, ist nicht erkennbar. Der Erwerber ist kein Landwirt im Nebenberuf. Als ein solcher kann nur betrachtet werden, wer eine eigene Hofstelle hat und mindestens ein Stück Großvieh hält. Aber selbst wenn man den Erwerber als nebenberuflichen Landwirt anerkennen wollte, weil er auf den Kaufgrundstücken eine Imkerei betreibt, müßte sein Erwerbsinteresse hinter dasjenige des Interessenten zurücktreten. Besonders fällt ins Gewicht, daß die Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet liegen. Flurstücke im Besitz von Nichtlandwirten bereiten erfahrungsgemäß bei einer Umlegung fast unüberwindliche Schwierigkeiten.

Wegen des Erwerbsinteresses eines hauptberuflichen Landwirts blieb außerdem jeweils einem Kaufvertrag von den Landwirtschaftsgerichten Leonberg -Lw 3/63-, Ludwigsburg -GRB 7/62- und Schorndorf -Lw 7/66- die Genehmigung versagt, außerdem vier Kaufvertragen vom LWG Waiblingen [2].

Das LWG Schorndorf -Lw 4/63- genehmigte einen Kaufvertrag nach § 9 VII GrdstVG, mit dem ein Zahnarzt von einer Witwe 15,16 a Grünland der Markung Hohengehren für etwa 2,35 DM/qm kaufte [3].

Es meinte: An sich ist § 9 I 1 GrdstVG gegeben. Ein haupt-

1) Beschluß vom 5.3.1968
2) GRB 2o/62, 3/63 und Lw 9/65.
3) Beschluß vom 3o.1o.1963; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

beruflicher Landwirt ist bereit, für das Grundstück 1 DM/qm zu bezahlen. Dieser Preis ist bei der nicht besonders wertvollen Parzelle volkswirtschaftlich gerechtfertigt.

Es liegt jedoch § 9 VII GrdstVG vor. Die Parzelle gehört zu einer seit dem Jahre 1955 ausgelaufenen Hofstelle. Die Verkäuferin ist Sozialrentnerin. Um sich einen zusätzlichen Verdienst zu verschaffen, zumal sie die Landwirtschaft nicht mehr betreiben konnte, ließ sie die Hofstelle mitsamt Scheune umbauen, um Wohnraum vermieten zu können. Beim Umbau wurde der Voranschlag erheblich überschritten. Insgesamt hat sie etwa 2o ooo DM Schulden. Die monatlichen Einnahmen übersteigen die laufenden monatlichen Ausgaben um 321 DM. Nicht berücksichtigt ist dabei die Amortisation von 1 7oo DM, die für den Anschluß an die Ortskanalisation bezahlt werden müssen. Die menschliche Situation der Verkäuferin muß als schwierig, ihre Person als betreuungswürdig im Sinne der Härteklausel angesehen werden. Außerdem hat der Käufer unter Berücksichtigung der schwierigen Lage der Verkäuferin einen besonders günstigen Preis bezahlt. Er hat die Genehmigung nicht abgewartet, weil die Verkauferin dringend auf das Geld angewiesen war. Die Bekundung des Interessenten, er wolle bis zu 1 DM/qm bezahlen, hat keine rechtliche Wirkung im Sinne einer Bindung gegenüber der Verkäuferin. Wenn er nach der Versagung der Genehmigung weniger bieten würde, müßte die Verkäuferin dies hinnehmen. Erfahrungen in dieser Richtung sind vorhanden. Mit der Möglichkeit, daß Landwirte die ihnen verliehene Machtposition dazu benützen, den Preis zu drücken, muß gerechnet werden. Die Verkäuferin hätte einen Verlust von mindestens 2 1oo DM zu erwarten. Der Begriff der unzumutbaren Härte i.S. § 9 VII GrdstVG ist nicht naher definiert. Die Entstehungsgeschichte gibt nur Hinweise für die richterliche Ermessensbildung (vgl. WOHRMANN zu § 9 Rdn. 16 ff.). Der Gesetzgeber hatte Sanierungsverkäufe im Auge. Eine sinnvolle Auslegung der Bestimmung muß den Menschen in den Vordergrund stellen, dem der Eingriff in seine Vertragsfreiheit zugemutet werden soll. Im vorliegenden Falle ist es eine kranke, verschuldete Sozialrentnerin. Auch diesem Personenkreis müssen unter besonderen Umständen Opfer für die Allgemeinheit im Interesse der Volks-

ernährung zugemutet werden. Die Opfergrenze muß von dem Ausmaß der Gefährdung der Volksernährung her abgesteckt werden, die durch die Veräußerung an einen Nichtlandwirt eintritt. Wenn wertvolle Weizen- oder für die Fleischgewinnung erforderliche Futtermittelböden verloren gehen, sind andere Maßstäbe anzuwenden als im vorliegenden Falle, wo ein nicht besonders wertvolles Obstbaumgrundstück in klimatisch ungünstiger Höhen- und Hanglage aus der Bewirtschaftung durch Landwirte ausscheiden soll.

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte auch das LWG Stuttgart -GR 11009/66- einen Kaufvertrag, mit dem ein Kaufmann von Eheleuten insgesamt 92,60 a Wiese und ein Gebäude der Markung Steinenbronn für 23 000 DM kaufte [1].

Es führte aus: Die Verkäufer haben bereits vor Abschluß des Kaufvertrags vom Käufer ein Darlehen über 23 000 DM erhalten. Sie haben in Anrechnung auf den Kaufpreis weitere 20 000 DM empfangen. Dieses Geld haben sie zum Kauf einer Eigentumswohnung und zum Umbau ihres Wohnhauses verwendet. Im Falle einer Versagung der Genehmigung wären sie unter Umständen gezwungen, die Eigentumswohnung wieder zu veräußern und ihr Grundstück zu belasten. Dies um so mehr, als sie noch weitere 18 000 DM Schulden haben. Die Versagung der Genehmigung wäre für sie mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten verbunden, die nicht zu unterschätzen sind. Die Grundstücke sind landwirtschaftlich auch nicht besonders wertvoll. Das Interesse des hauptberuflichen Landwirts wird deshalb nicht besonders groß sein, zumal er die dem Landwirtschaftsamt von den Verkäufern als Ersatz angebotenen, ähnlich gelegenen Grundstücke nicht erwerben wollte. Selten lassen sich derartige Grundstücke zu einem vertretbaren Preis veräußern.

Unter einer befristeten Veräußerungsauflage genehmigte das LWG Waiblingen zwei Kaufverträge, denen das LWA Waiblingen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt hatte.

Den einen Vertrag genehmigte es hinsichtlich vier ca. 15 a

1) Beschluß vom 16.1.1967; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert war.

großen Grundstücken der Markung Strümpfelbach (Weinberge, Baumwiesen) unter einer auf drei Jahre befristeten Veräußerungsauflage. Mit ihm kauften Nichtlandwirtseheleute außerdem noch ca. 6 a Baumwiese und ein Wohnhaus mit Hofraum und Scheune für zusammen 46 500 DM. Sie mochten das Wohnhaus zu reinen Wohnzwecken umbauen.

Das LWG -Lw 3/64- [1] bemerkte: Es kann dahingestellt bleiben, ob das Wohnhaus mit Nebengebäuden überhaupt noch als landwirtschaftliches Grundstück anzusehen ist. Es war früher die Hofstelle eines unbedeutenden landwirtschaftlichen Betriebs und ist in schlechtem baulichen Zustand. Jedenfalls kann es unbedenklich von einem Nichtlandwirt erworben werden. Anders ist es bei den vier Parzellen, die eine zusammenhängende Weinbergfläche bilden. Zwar sind auch sie in einem schlechten Kulturzustand; sie liegen aber in der bevorzugten Rebzone; ihre Bewirtschaftung wird sich auf die Dauer für einen Weingärtner lohnen. Strümpfelbach ist in der Hauptsache Weinbaugemeinde. Die vorhandene, nicht sehr große Rebfläche muß daher dem Erwerbsweinbau vorbehalten bleiben. Insoweit liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Der Versagungsgrund kann aber durch eine Veräußerungsauflage ausgeräumt werden. Zwar ist nur in § 1o Ziffer 3 GrdstVG die Bestimmung einer Frist vorgesehen; es ist aber nicht einzusehen, warum dies nicht auch bei einer Auflage nach Ziffer 2 zulässig sein sollte.

Den anderen Vertrag genehmigte es unter einer auf zwei Jahre befristeten Veräußerungsauflage. Mit ihm kaufte ein kaufmännischer Angestellter 15,86 a Wiese der Markung Leutenbach für 14 5oo DM.

Das Gericht -Lw 5/65- [2] führte aus: Nachdem der Erwerber mitgeteilt hat, er sei bereit, das Grundstück eventuell an einen Landwirt zu verkaufen, kann der Versagungsgrund durch eine Veräußerungsauflage ausgeräumt werden. Damit hat der Erwerber die Möglichkeit, das Grundstück gegen ein anderes zu vertauschen, dessen Erwerb durch ihn genehmigt werden kann.

Unter der Auflage, das erworbene Grundstück binnen sechs Monaten an den Interessenten zu veräußern, und zwar zu einem von der Forstbehörde zu ermittelnden Schätzungspreis, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 8/67- einen Schenkungsvertrag, mit dem eine Witwe ihrer Tochter 18,48 a Wald der Markung Mötzingen schenkte,

1) Beschluß vom 5.6.1964
2) Beschluß vom 3o.7.1965

in Anerkennung der ihr von der Tochter geleisteten Pflege [1]. In der mündlichen Verhandlung hatte sich ergeben, daß der Interessent der Bruder der Erwerberin ist. Die Geschwister waren mit der Erteilung der Genehmigung unter obiger Auflage einverstanden.

Nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG blieb drei Kaufverträgen die Genehmigung versagt.

Mit dem einen Vertrag kauften zwei Geschwister eine von einem 12,66 a großen Grünland und Baumstück der Markung Plattenhardt noch wegzumessende Teilfläche von ca. 6,56 a je zur Hälfte für 3,o5 DM/qm. Ein hauptberuflicher Landwirt war zum selben Preis erwerbsinteressiert.

Das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 2, das LWG Stuttgart -GR 11o11/67- 2) zusätzlich nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Mit der sofortigen Beschwerde machte die Verkäuferin geltend, sie sei auf den Erlös dringend angewiesen: sie habe ein Haus gebaut, der Sohn studiere und die Tochter habe geheiratet.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 39/67- [3] meinte: "Ob die aus dem vorliegenden Vertrag folgende Bodenverteilung i. S. § 9 I 1 GrdstVG ungesund und ob die darin liegende Grundstücksaufteilung i. S. § 9 I 2 GrdstVG unwirtschaftlich ist, hängt gleichermaßen ab von der Frage, ob die Parzelle -ohne Rücksicht auf die Art ihrer bisherigen tatsächlichen Nutzung- in ihrem bisherigen ungeteilten Umfang zu agrarstrukturverbessernden Maßnahmen taugt (vgl. BVerfG RdL 1967, 92). Diese Frage ist... zu bejahen. Das Zögern ortsansässiger hauptberuflicher Landwirte, das Grundstück zur Festigung eines aufstockungsbedürftigen landwirtschaftlichen Betriebes hinzuzukaufen, kann nach den hier konkret gegebenen Umständen nicht -wie sonst vielfach- als ein Indiz dafür gewertet werden, daß das Grundstück wegen seiner Bonität, Lage oder sonstigen Gegebenheiten für einen rationell wirtschaftenden bäuerlichen Vollerwerbsbetrieb von nur geringem Interesse wäre." Es erklärt sich vielmehr daraus, daß die Verkäuferin bisher "nur zu einem Preis zu verkaufen geneigt war, der zwar für unter der Freigrenze liegende und damit an jedermann verkäufliche Kleinparzellen üblich geworden, für einen Landwirt aber, der unumgänglich wenigstens noch einigermaßen den denkbaren landwirtschaftlichen Ertrag mit im Auge behalten muß, nicht zu verantworten ist..."

1) Beschluß vom 19.4.1967; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 31.7.1967
3) Beschluß vom 23.1o.1967

Eine unzumutbare Härte i.S. § 9 VII GrdstVG liegt für die Verkäuferin nicht vor. "Denn so sehr ihr Interesse an einer alsbaldigen Verwertung des Grundstücks im Hinblick auf ihre dargestellte wirtschaftliche Situation gemäß § 9 VII GrdstVG und Art. 2, 3, 14 GG unabweisbar berücksichtigt werden muß, so ist doch nicht zu verkennen, daß diesem Interesse durch einen Verkauf des ganzen Grundstücks an den Landwirt... zumindest ebenso Genüge getan wird wie durch einen Verkauf der bloßen Teilfläche."

Mit einem anderen Vertrag verkaufte eine Hausfrau zwei eine Wirtschaftseinheit bildende Äcker der Markung Kemnat für zusammen 26 55o DM, und zwar den 8,73 a großen Acker an eine Hausfrau und den 8,97 a großen Acker an einen Oberbrandmeister.
Das LWG Stuttgart -GR 11oo5/66- [1] bemerkte: Die Grundstücke liegen inmitten eines landwirtschaftlich genutzten Gebiets und in unmittelbarer Nähe eines Aussiedlerhofs, dessen Eigentümer zu einem angemessenen Preis erwerbsinteressiert ist. Daher liegt § 9 I 1 GrdstVG vor. Außerdem ist § 9 I 2 GrdstVG gegeben. Die noch zusammenhängende Wirtschaftsfläche der beiden Äcker würde zerschlagen. Eine rationelle Bewirtschaftung durch einen Landwirt wäre bei derart kleinen Grundstücken nicht mehr möglich.

Schließlich kauften die Ehefrau eines kaufmännischen Angestellten und die Ehefrau eines Flaschners je zur Hälfte 14,7o a Baumacker der Markung Gärtringen für 2 2o5 DM.
Das LWG Böblingen -Lw 12/65 Hbg- [2] führte aus: Wenn die beiden Käuferinnen der Meinung sind, eine ungesunde Bodenverteilung sei nicht gegeben, weil sie beabsichtigen, das Grundstück in Zukunft noch viel besser zu bewirtschaften, als dies seitdem geschehen sei, so sind sie im Irrtum. Eine ungesunde Bodenverteilung liegt in aller Regel dann vor, wenn durch ein Rechtsgeschäft ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück in die Hände von Nichtlandwirten übergeht, während andererseits ein Landwirt vorhanden ist, der Interesse am Erwerb dieses Grundstücks hat und auch bereit ist, einen angemessenen Preis dafür zu bezahlen. Dies ist hier der Fall.
Außerdem muß die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt werden, weil die beiden Käuferinnen das Grundstück gemeinsam zur unabgeteilten Hälfte erwerben. Die Rechtsprechung sieht in einem derartigen Erwerb bereits die Vorstufe zu einer unwirtschaftlichen

1) Beschluß vom 16.1.1967
2) Beschluß vom 24.11.1966

Zerschlagung des Grundstücks. Er führt nach aller Erfahrung zu einer späteren Teilung des Grundstücks, auch wenn dies im gegenwärtigen Augenblick nicht beabsichtigt ist.

2. Hauptberuflichen Landwirten gleichzustellende Interessenten

Weil ein ortsansassiger hauptberuflicher Landwirt und eine juristische Person, die einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhalt, erwerbsinteressiert waren, blieb einem Kaufvertrag die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Mit ihm kaufte ein Rentner 29,55 a Ackerland und Steinriegel der Markung Weilderstadt für 3 500 DM. Der Erwerber ist Eigentümer von drei landwirtschaftlichen Grundstücken mit zusammen 54,83 a.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 31/64- [1] führte aus: "Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht sind zutreffend davon ausgegangen, daß am Erwerb des... Grundstücks ortsansässige Landwirte, die die Landwirtschaft im Hauptberuf ausüben, interessiert sind und daß ihr Erwerbsinteresse... vorgeht. Ein Kaufinteresse haben" vor allem ein 25 Jahre alter Landwirt sowie der H.hof. Ersterer ist gemeinsam mit seiner Mutter undseinem Bruder, der Förster ist, Eigentümer eines Hofes, "zu dem 17 ha Eigen- und 4 ha Pachtland gehören; er ist, da er die Landwirtschaft erlernt hat, auf dem Hofe arbeitet und diesen nach seiner Verheiratung übernehmen wird, hauptberuflicher Landwirt im Sinne des Grundstücksverkehrsrechts. Der H.hof umfaßt 81 ha Eigenland; er gehört zu einer Stiftung, die ein Altersheim unterhalt, und wird von einem Verwalter bewirtschaftet. Die Stiftung ist mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb grundstücksverkehrsrechtlich einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen. Bei dieser Sachlage würde der Erwerb des Grundstücks durch den" Käufer eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Das gilt auch dann, wenn man den Käufer, "was freilich Bedenken begegnet, da er kein Großvieh hält, als nebenberuflichen Landwirt ansieht. Das Erwerbsinteresse des nebenberuflichen Landwirts geht nämlich nur bei Vorliegen besonderer Umstände demjenigen hauptberuflicher Landwirte vor. Solche Umstände liegen hier nicht vor. Es ist im Gegenteil so, daß mehrere Gesichtspunkte gegen den Erwerb durch" den Käufer "sprechen, so dessen vorgerücktes Lebensalter und der Umstand, daß seine Landwirtschaft mit seinem Ableben ausläuft."

1) Beschluß vom 2.4.1965

Wegen des Erwerbsinteresses des H.hofs blieb die Genehmigung auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Metzger 28,23 a Ackerland und Baumacker der Markung Weilderstadt für 6 000 DM kaufte. Das LWG Leonberg -Lw 15/63- [1] bemerkte: Die H.verwaltung betreibt den größten landwirtschaftlichen Betrieb in Weilderstadt. Als juristische Person ist sie zwar kein Landwirt (vgl. OLG Stuttgart, Beschluß vom 27.6.1960 -1 Wb 1/60-), wohl aber ist bei der Prüfung der Frage, ob landwirtschaftliches Interesse besteht, auch das Erwerbsinteresse von landwirtschaftlichen Betrieben juristischer Personen zu beachten (vgl. OLG Stuttgart, Beschluß vom 6.7.1958 -Wb 9o/58-).

Einem Kaufvertrag, mit dem ein Tiefbauunternehmer 25,26 a Ackerland der Markung Stuttgart-Birkach für 17 DM/qm kaufte, blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. In unmittelbarer Nähe des verkauften Grundstücks liegt die Blumengärtnerei eines Gärtnermeisters mit 52 a Eigen- und 36 a Pachtland. Dieser ist erwerbsinteressiert.

Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und liegt in einem Gebiet, das im Generalbebauungs-/Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart als landwirtschaftliches Reservatgebiet ausgewiesen ist. Der Käufer ist in der Landwirtschaft aufgewachsen und hat als Gärtner gelernt, ist jedoch Bauunternehmer und beschäftigt 1o bis 12 Arbeiter. Er besitzt bereits 89,11 a landwirtschaftliche Grundstücke, die er nutzt und auf denen er auch Kleintiere hält.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 38/64- [2] meinte: Landwirtschaftsamt und Landwirtschaftsgericht sind zutreffend davon ausgegangen, daß § 9 1 1 GrdstVG vorliegt. Das Grundstücksverkehrsgesetz "verfolgt den Zweck, den landwirtschaftlichen Grund und Boden in der Hand selbstwirtschaftender Bauern zu erhalten bzw. ihn bei Gelegenheit dorthin zurückzuführen. Hieraus folgt, daß ein Erwerb des... Ackers durch den Käufer... nicht möglich ist." Der Käufer "ist nämlich nicht Bauer, sondern Gewerbetreibender. Der Umstand, daß er aus bäuerlichen Verhältnissen stammt und als Gärtner gelernt hat, macht ihn nicht zu einem solchen. Das Grundstücksverkehrsrecht hebt nicht auf die erlernte, sondern auf die ausgeübte Berufstätigkeit ab. Ebensowenig ist" der Käufer "Landwirt im Sinne des Grundstücksverkehrsrechts, weil er Kleintierzucht... und Gartenbau zur Selbstversorgung betreibt. Beides geschieht nicht in dem Umfange, daß von einem nebenberuflichen Landwirtschaftsbetrieb die Rede sein könnte. Das erhellt daraus, daß

1) Beschluß vom 1o.12.1963
2) Beschluß vom 19.2.1965

keine Großviehhaltung und auch keine Hofstelle vorhanden ist und daß die landwirtschaftliche Erzeugung nur der teilweisen Selbstversorgung dient. Vor allem aber kann" der Käufer "nicht als nebenberuflicher Landwirt gelten, weil die Erträgnisse seiner Kleintierhaltung und seiner Grundstücke zur Sicherung seiner wirtschaftlichen Existenz nicht erforderlich sind und völlig außer Verhältnis zu seinem Einkommen als Tiefbauunternehmer stehen. Bei dieser Sachlage wäre eine Genehmigung nur in Betracht gekommen, wenn das Grundstück an einen Landwirt oder Gärtner zu angemessenen Bedingungen nicht veräußert werden könnte. Hieran ist jedoch nicht zu zweifeln... Darauf, ob die Eigentümerin... bereit ist, an" den Interessenten zu verkaufen, kommt es nicht an.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung auch einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Drogist 12,02 a Baumwiese der Markung Strümpfelbach für 6 000 DM kaufte, "wohl als Wochenendplatz", obwohl die Errichtung eines Wochenendhauses nicht erlaubt ist. Das LWG Waiblingen -Lw 3/65- [1] bemerkte: Das Grundstück soll in die geplante Rebflurbereinigung einbezogen werden. Die Rebenaufbaugenossenschaft hat daher Kaufinteresse. Sie bietet 2 400 DM. Dieser Umstand wiegt schwerer als die Tatsache, daß das Grundstück keinen hohen landwirtschaftlichen Ertrag abwirft. § 9 VII GrdstVG liegt nicht vor. Wenn die Veräußerer den Kaufpreis entgegengenommen und über ihn verfügt haben, bevor der Vertrag voll wirksam geworden ist, so ist dies ihr Risiko. Eine unzumutbare Härte bedeutet es auch nicht, wenn die Veräußerer darauf verzichten müssen, einen Preis zu erzielen, der unter Berücksichtigung der Rentabilität bei landwirtschaftlicher Nutzung kaum zu erzielen sein wird.

In einer Reihe von Entscheidungen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil die Württembergische Landsiedlung als Kaufbewerber auftrat.

So blieb einem Kaufvertrag vom OLG Stuttgart -1 WLw 26/63- [2] die Genehmigung versagt, Mit ihm kaufte eine Hausfrau 25,28 a Ackerland der Markung Mönsheim für 400 DM.

Die Käuferin machte geltend, es handle sich um eine Grenzverbesserung i.S. § 8 Ziffer 4 GrdstVG. Da das Kaufgrundstück keinen Zugang zum öffentlichen Weg habe, ein solcher vielmehr nur über das Grundstück des Schwiegersohnes der Käuferin hergestellt werden

1) Beschluß vom 30.7.1965
2) Beschluß vom 8.7.1963

könne, sei eine Vereinigung dieser beiden Grundstücke geplant. Jedenfalls werde der Schwiegersohn der Käuferin ein dingliches Wegerecht einräumen.

Das OLG führte aus: "Da die Erwerberin nicht hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig ist und bäuerliche Interessenten für das Grundstück vorhanden sind, würde die Genehmigung des Vertrags eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden bedeuten. Daß das Landwirtschaftsamt den hauptberuflichen Landwirt, der am Erwerb interessiert ist, nicht genannt hat, ist schon deshalb ohne Bedeutung, weil unstreitig auch die Württembergische Landsiedlung bereit ist, das Grundstück zu erwerben. Der landwirtschaftliche Nutzwert des verkauften Grundstücks ist jedenfalls nicht so gering, daß ein landwirtschaftliches Interesse nicht mehr in Betracht käme. Auch § 8 Ziffer 4 GrdstVG kann weder unmittelbar noch analog Anwendung finden. Die Erwerberin besitzt dort gar kein Grundstück, dessen Grenzen verbessert werden könnten, oder das geeignet wäre, durch Zusammenlegung mit dem erworbenen Grundstück die Grenzen des verkauften Grundstücks zu verbessern. Daß ihr Schwiegersohn ihr ein Durchfahrtsrecht einräumen will, bedeutet keine Grenzverbesserung, denn ein Durchfahrtsrecht zum nächstgelegenen, öffentlichen Weg für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks besteht ohnedies."

Vom LWG Leonberg blieb die Genehmigung fünf Kaufverträgen versagt.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Chiropraktiker von einer Landwirtswitwe 14,1o a Ackerland der Markung Schafhausen für 3 ooo DM. Das LWG -Lw 2o/64- [1] bemerkte: Der Erwerb einer landwirtschaftlichen Ertragsfläche durch einen Nichtlandwirt stellt grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung dar. Das gilt auch dann, wenn der landwirtschaftliche Nutzwert verhältnismäßig gering ist. Ganz besonders aber gilt es, wenn die Ertragsfläche -wie hier- im Flurbereinigungsgebiet liegt. Bei einem Flurbereinigungsverfahren bereitet die Umlegung von Grundstücken, die im Besitz von Nichtlandwirten sind, erfahrungsgemäß große Schwierigkeiten. In einem solchen Falle kann auch der Umstand, daß die Ausschreibung der Parzelle zur Zeit kein Kaufinteresse bei den ansässigen Landwirten gefunden hat, nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Zu prüfen war lediglich, ob § 9 VII GrdstVG vorliegt, weil die

1) Das LWA Leonberg hatte die Genehmigung versagt, weil die Württembergische Landsiedlung bereit sei, die Parzelle zur Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe zu erwerben.

Verkäuferin nur ein sehr geringes Renteneinkommen (monatlich 87,7o DM)hat. Es reicht zum Lebensunterhalt nicht aus, liegt aber nicht unter der durchschnittlichen Höhe der Witwenrenten der landwirtschaftlichen Bevölkerung. Mit einer wesentlichen Erhöhung der Rente ist überdies zu rechnen. Außerdem stellt dieses Renteneinkommen in den seltensten Fällen die einzige Einkommensquelle einer Landwirtswitwe dar. Hinzu tritt fast immer ein Anspruch auf Grund einer Hofübergabe (Ausgedinge) gegen den übernehmenden Sohn oder ein sonstiger Unterhaltsanspruch gegen die Kinder, umsomehr dann, wenn die Witwe -wie hier- in Hausgemeinschaft mit dem Sohn lebt. Das Gericht hat sich daher nicht davon überzeugen können, daß die Verkäuferin in einer derartigen Notlage lebt, daß die Versagung der Veräußerung eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Mit den vier übrigen Verträgen kaufte ein Mechanikermeister 74,92 a zusammenhängende landwirtschaftliche Grundstücke der Markung Merklingen für 15 478 DM.

Das LWG -Lw 23, 25-27/64- [1] führte aus: Der Erwerb ist nicht der erste Grunderwerb des Käufers in Merklingen. Vor zwei Jahren hat er mit Genehmigung des Landwirtschaftsamts etwa 7o a erworben; der Schatten des angrenzenden Waldes beeinflußt jene Ertragsflächen nachteilig. An eine Genehmigung auch der vorliegenden Verträge kann jedoch nicht gedacht werden. Die Württembergische Landsiedlung ist am Erwerb interessiert.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 36/65- [2] versagte die Genehmigung einem Kaufvertrag, mit dem eine Geschäftsfrau und kaufmannswitwe vier Äcker der Markung Nufringen mit 36,56, 19,27, 31,18 und 9,73 a für insgesamt 12 85o DM kaufte. Gleichzeitig bestimmte das OLG Stuttgart, das vom LWG Böblingen -Lw 9/64 Hbg- [3] festgestellte Vorkaufsrecht der Württembergischen Landsiedlung komme in Wegfall.

Letztere hatte das ihr vermeintlich zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt. Daraufhin hatte das LWA Herrenberg festgestellt, eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts liege vor, weil dem Vertrag die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG zu versagen gewesen wäre. Danach stellte das LWG Böblingen fest, es bestünden keine begründeten Einwendungen gegen dieses Vorkaufsrecht: Zwar bestehe der Verdacht, daß die Beteiligten den Kaufpreis zu nieder protokolliert hätten. Das hindere aber die Württembergische Landsiedlung nicht, zu dem protokollierten Preis in den kaufvertrag einzutreten.

1) Beschlüsse vom 6.4.1965
2) Beschluß vom 29.11.1965
3) Beschluß vom 1o.3.1965

Das OLG bemerkte: "Das Vorkaufsrecht gemäß § 4 RSG i.V.m. § 2 der Verordnung der Landesregierung vom 13.2.1962 kann nur dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück oder diejenigen Grundstücke zusammen, die gemeinsam eine wirtschaftliche Einheit bilden, die Mindestgröße von o,5o ha erreichen. Da dies im vorliegenden Fall unstreitig nicht gegeben ist, muß auch das Vorkaufsrecht in Wegfall kommen."

Zwei Kaufverträgen blieb die Genehmigung vom LWG Böblingen [1] versagt, weil die Käufer als Nichtlandwirte auf die Kaufgrundstücke nicht angewiesen seien, während die Württembergische Landsiedlung die Grundstücke zur Durchführung von Siedlungsvorhaben benötige.

Drei Kaufverträge wurden genehmigt, obwohl einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellende Kaufliebhaber vorhanden waren.

So genehmigte das LWG Eßlingen -Lw 5/65- [2] einen Vertrag, mit dem Nichtlandwirtseheleute 3,78 a Grünland (Obstbäume) und 3,77 a Weinberg der Markung Eßlingen für 7 55o DM kauften.

Das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil hauptberufliche Weingärtner bzw. die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Kaufliebhaber seien. Auch komme die Veräußerung nur eines der Grundstücke nicht in Betracht, weil beide eine wirtschaftliche Einheit bildeten, die nicht unwirtschaftlich zerschlagen werden dürfe.

Das LWG meinte: Die Veräußerung des Grünlandgrundstücks ist genehmigungsfrei, weil es kleiner als lo a ist und weder dem Weinbau noch dem Erwerbsgartenbau dient.

Das andere Grundstück ist zwar im Grundbuch als Weinberg bezeichnet, wird aber mindestens seit dem Jahre 1925 nicht mehr als Weinberg genutzt; es hat seither auch nicht dem Erwerbsgartenbau gedient. Allerdings liegt es innerhalb des bevorzugten Weinbaugebiets, wenn auch unmittelbar an dessen Grenze, welche zwischen den beiden verkauften Parzellen verläuft. Ob für dieses Grundstück die Freigrenze von lo a gilt, mag deshalb zweifelhaft sein. Zwar "dient" es seit 4o Jahren nicht mehr dem Weinbau, sodaß dem Wortsinne nach die Ausnahme von der Freigrenze gem. § 1 III des Landesgesetzes vom 19.6.1962 nicht Platz greift. Es gibt jedoch auch Gründe für eine zweckgerichtete Auslegung jener Bestimmung dahin, die Freigrenze gelte auch dann nicht, wenn ein Grundstück

1) -Lw 18/64-, Beschluß vom 8.7.1964, und -Lw 12/65-, Beschluß vom 24.11.1965.
2) Beschluß vom 14.12.1965

nach seiner Gewannlage bzw. früheren Nutzungsart dem Weinbau zu dienen geeignet, also "weinbaufähig" sei, wie sich das Landwirtschaftsamt ausdrückt. Eine obergerichtliche Entscheidung dieser Frage liegt, soweit ersichtlich, nicht vor. Auch die Gesetzesmaterialien bieten keine Handhabe. Zu dieser Frage braucht jedoch nicht abschließend Stellung genommen zu werden, weil für die Entscheidung andere Umstände maßgebend sein müssen, wie sogleich zu zeigen sein wird.

Die Verkäuferin hatte die Grünlandparzelle erst vor kurzem mit Genehmigung des Landwirtschaftsamts von einem Weingärtner eingetauscht, um sie zusammen mit der Weinbergparzelle günstig veraußern zu können. Dadurch erhielten beide Tauschpartner Gesamtgrundstücke mit einer für eine zweckmäßige Bewirtschaftung ausreichenden Breite und nicht übermäßigen Länge. Der Weingärtner erwarb ein innerhalb der Grenze des bevorzugten Weinbaugebiets liegendes Grundstück für ein außerhalb liegendes. Von vorn herein war klar, daß die Verkäuferin ein Grundstück erlangen wollte, das für die Käufer interessant war: Beide Verträge wurden am selben Tage vor demselben Notar geschlossen. Bei dieser Sachlage wäre es mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, mit dem Landwirtschaftsamt zu sagen, die beiden Parzellen der Verkäuferin bildeten eine räumliche Wirtschaftseinheit, die nicht zerschlagen werden dürfe und -wegen der Lage der Weinbergparzelle innerhalb des bevorzugten Weinbaugebiets- an einen hauptberuflichen Weingärtner fallen müsse. Eine gemeinsame Bewirtschaftung beider Parzellen hat nicht stattgefunden. Maßgebend muß sein, daß die Verkäuferin die Schaffung einer größeren Rebfläche ermöglicht hat, sodaß die Genehmigung des jetzt streitigen Erwerbs die Gesamtrebfläche nicht verkleinert. Nach der Äußerung des Flurbereinigungsamts werden die Kaufgrundstücke außerdem bei der kommenden Umlegung zweimal von Wegen durchschnitten. Ein so zerschnittenes Grundstück kann aber für den Weinbau nicht lohnend sein.

Auch haben sich die Erwerber bereit erklärt, bei einer Umlegung sich ihr Grundstück notfalls an einer anderen Stelle zuteilen zu lassen.

Und das LWG Leonberg genehmigte drei Kaufverträge, denen das LWA Leonberg die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt hatte, weil die Württembergische Landsiedlung erwerbsinteressiert sei.

Mit dem einen Vertrag kaufte eine Monteursehefrau 13,3o a Ackerland der Markung Merklingen für o,35 DM/qm. Die Käuferin besitzt dort infolge Erbgangs bereits landwirtschaftliche Grundstücke, die sie an einen Landwirt verpachtet hat. Darunter befinden sich auch zwei Parzellen, deren Nutzung Schwierigkeiten bereitet, weil zu ihnen keine Überfahrt zu einem Weg vorhanden ist. Das Kaufgrundstück grenzt mit der Schmalseite an die beiden Parzellen und verbindet diese mit dem Weg.
Das Gericht -Lw 2/65- [1] bemerkte: Der Hinzuerwerb des Kaufgrundstücks bedeutet eine strukturelle Verbesserung der Bewirtschaftung beider Parzellen. Die Schaffung des dringend nötigen Zufahrtswegs rechtfertigt eine Genehmigung.

Mit dem anderen Vertrag kauften Bäckerseheleute zwei Parzellen der Markung Merklingen mit insgesamt 12,24 a für 1 5oo DM. Im Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht hatte sich herausgestellt, daß die Käufer bereits im Jahre 1953 durch Erbschaft in den Besitz der einen Hälfte der beiden Kaufgrundstücke gelangt waren und nunmehr die andere Hälfte hinzuerwarben [2].

Und einen Kaufvertrag, mit dem eine Hilfsarbeiterswitwe an einen Postangestellten 16,34 a Ackerland der Markung Merklingen für 6,12 DM/qm verkaufte, genehmigte das LWG Leonberg -Lw 6/65- [3] nach § 9 VII GrdstVG.
Es bemerkte: Der Umstand, daß der Käufer auf Markung Böblingen einen Familienbesitz von 53, o2 a zu Schulbauzwecken abgeben mußte, rechtfertigt eine Genehmigung nicht.

1) Beschluß vom 1.6.1965.
2) -Lw 1/65-, Beschluß vom 1.7.1964.
3) Beschluß vom 1.6.1965; das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Wenn ein Postangestellter durch Enteignung Grundbesitz verliert, hat er keineswegs Anspruch auf entsprechendes landwirtschaftliches Ersatzland. Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes ist es im Gegenteil, den Erwerb landwirtschaftlicher Ertragsflächen allein den Landwirten vorzubehalten. An sich ist daher § 9 I 1 GrdstVG gegeben.

Es liegt aber § 9 VII GrdstVG vor. Die Verkäuferin ist seit dem Jahre 1940 verwitwet. Ihre Tochter ist seit dem 9. Lebensjahr taubstumm. Sie ist als Näherin in der P.Pflege untergebracht und verbringt die Wochenenden daheim. Die 64-jährige Verkäuferin ist in großer Sorge über das weitere Schicksal ihrer Tochter. Ihr Sohn hat ein Einfamilienhaus gebaut und ist bereit, im Dachgeschoß eine Wohnung für Mutter und Schwester auszubauen und diese Wohnung der Schwester zu verkaufen. Mit dem Erlös aus dem Kaufvertrag könnte sie die Wohnung bezahlen. Damit hätten die Verkäuferin und ihre Tochter ein Unterkommen auf Lebenszeit. Dies wurde durch eine Versagung der Genehmigung vereitelt.

Zwei Kaufverträge wurden genehmigt, weil die Interessenten, welche einem hauptberuflichen Landwirt gleichzustellen sind, keinen angemessenen Kaufpreis boten.

So genehmigte das LWG Tübingen -LwG 5/64- einen Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute 29,40 a Baumwiese der Markung Mähringen für 7 350 DM kauften [1]. Erwerbsinteressiert war die Gemeinde Mähringen.

Das LWG führte aus: Das Grundstück ist zwar noch landwirtschaftlich nutzbar, jedoch höchstens als Weideland. Daher haben sich auch keine landwirtschaftlichen Interessenten außer der Gemeinde gemeldet. Diese kann als Landwirt angesehen werden, da es sich um eine Landgemeinde handelt, die selbst Wald bewirtschaftet und eine Allmende hat. Sie ist aber nur in sehr bescheidenem Maße am Grundstück interessiert, nämlich höchstens zu einem Preis von 0,50 DM/qm. Ein solcher Preis ist nicht angemessen. Schon beim Kauf des Grundstücks wurden im Jahre 1926 0,45 RM/qm bezahlt. Inzwischen wurde das Grundstück nicht unerheblich verbessert. Außerdem sind die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke bis ungc-

1) Beschluß vom 16.5.1965; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt.

fähr zum drei- bis vierfachen gestiegen. Angemessen ist ein Preis von 1,40 bis 1,70 DM/qm. Da ein landwirtschaftlicher Kaufinteressent zu einem angemessenen Preis nicht vorhanden ist, liegt § 9 I 1 GrdstVG nicht vor.

Auch § 9 I 3 GrdstVG greift nicht ein. Der Kaufpreis von 2,50 DM/qm steht noch nicht in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert.

Und das LWG Schorndorf -Lw 10/63- [1] genehmigte einen Kaufvertrag nach § 9 VII GrdstVG, mit dem Kaufmannseheleute zwei insgesamt 7,98 a große Grundstücke (Weinberg und Baumacker) der Markung Beutelsbach für 5 150 DM kauften. Die Grundstücke liegen in der geschützten Rebzone. Erwerbsinteressiert war ein hauptberuflicher Weingärtner.

Das LWG bemerkte: Dem Landwirtschaftsamt ist es nicht gelungen, mehr als den einen Interessenten für die beiden Grundstücke zu benennen. Dieser war nicht bereit, mehr als 1,50 DM/qm zu bezahlen. Ein derart niedriger Verkaufspreis kann den Verkäufern nicht zugemutet werden. Beide Grundstücke liegen verkehrsgünstig. Ein Preis von 3 DM/qm ist angemessen.

3. Nebenerwerbslandwirte als Interessenten

Das LWG Stuttgart -GR 11612,6- genehmigte den Verkauf der ideellen Hälfte einer Hofstelle der Markung Waldenbuch an einen Metzgermeister für 30 000 DM [2].

Es führte aus: Die Hofstelle ist für die Landwirtschaft unbrauchbar geworden. Durch Ausübung der Landwirtschaft entstehen mancherlei Unzuträglichkeiten. Zudem wünscht die Gemeinde die Beseitigung der Dunglege vor dem Haus. Am Erwerb ist lediglich ein nebenberuflicher Landwirt interessiert. Auch liegt die Scheune genau auf der Trasse einer geplanten Straße.

Einen Kaufvertrag, mit dem Küferseheleute 13,82 a Weinberg und 1,96 a Baumacker der Markung Geradstetten je zur Hälfte für 1 965 DM kauften, genehmigte das LWG Schorndorf -Lw 7/65- [3] und bemerkte: Der Erwerber ist kein hauptberuflicher Weingärtner,

1) Beschluß vom 22.5.1964
2) Beschluß vom 16.12.1963; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert sei.
3) Beschluß vom 21.4.1965; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

jedoch in der Pflege von Weinbergen bewandert. Er kann das Grundstück ordnungsgemäß bewirtschaften. Der ursprünglich interessierte Weingärtner hat sein Interesse zurückgezogen. Interessiert ist lediglich noch ein Rentner und Landwirt, der aber nicht als hauptberuflicher Weingärtner und Landwirt angesehen werden kann.

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte das LWG Stuttgart -GR 11o16/67 [1] einen Kaufvertrag, mit dem ein Regierungsamtmann und seine Ehefrau 16,7o a Ackerland der Markung Waldenbuch je zur Hälfte für 5 ooo DM kauften.

Das LWA Herrenberg hatte nach der ersten, erfolglosen Ausschreibung des Grundstücks die Genehmigung in Aussicht gestellt. Es hatte die Genehmigung jedoch nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, nachdem sich auf die zweite Ausschreibung hin ein Nebenerwerbslandwirt als Interessent gemeldet hatte.

Das Gericht meinte, die Behörde sei nicht nur an die schriftlich erteilte Zusage gebunden, vielmehr würde eine Versagung der Genehmigung für die Veräußerer auch eine unzumutbare Härte bedeuten [2].

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb die Genehmigung drei Kaufverträgen versagt.

Mit dem einen Vertrag wollten Kaufmannseheleute 19,o7 a Ackerland der Markung Kuppingen für 3 ooo DM je zur Hälfte unabgeteilt erwerben.

Das OLG Stuttgart -1o WLw 15/64- [3] führte aus: Wie der beschwerdeführende Käufer "selbst vorträgt, hat er dem Nebenerwerbslandwirt W. sein Interesse an dem Grundstück auszureden versucht und hat ihm dafür sogar einen Vorteil (unentgeltliche Grasnutzung) angeboten. Dies ergibt sich auch aus dem Schreiben des W." an das LWG Böblingen, "auf das sich der Beschwerdeführer zum Nachweis, daß W. auf den Erwerb verzichtet habe, beruft. Dieses Schreiben hat in Wirklichkeit der Beschwerdeführer verfaßt und sich von W. unterschreiben lassen. Mit Recht hat deshalb das Landwirtschaftsgericht auf diese frühere Bekundung des W. keinen Wert gelegt, sondern ihn als Zeugen vernommen. Hierbei ergab sich eindeutig, daß W. gewillt ist, das Grundstück zu erwerben. Die Frage, warum W. gewillt ist, das Grundstück zu erwerben, insbesondere ob es

1) Beschluß vom 15.1.1968
2) Worin die unzumutbare Härte allerdings zu sehen ist, läßt sich den Entscheidungsgründen nicht entnehmen.
3) Beschluß vom 2.4.1965

etwa zutrifft, daß er erklärt hat, er erwerbe es nur aus Verärgerung, ist für die Entscheidung der Beschwerde ohne Bedeutung. Ebenso unerheblich ist es, ob W. geäußert hat, er brauche das Grundstück eigentlich gar nicht. Daß er als Nebenerwerbslandwirt mit 2 ha Eigenbesitz und 2 ha Pachtland weiteres Eigenland objektiv brauchen kann, steht fest. Wenn dann noch hinzukommt, daß er es auch erwerben will -aus welchen Gründen auch immer- , dann geht sein Erwerbsinteresse den Erwerbsinteressen eines Nichtlandwirts vor... Auch der weitere Umstand, daß die Verkäufer das Grundstück an W. angeblich nicht verkaufen wollen, ist unerheblich; denn auf diese Weise könnte das Grundstücksverkehrsgesetz sehr einfach umgangen werden. Ebenso ist hier ohne Bedeutung, daß W. nur Nebenerwerbslandwirt ist. Auch Nebenerwerbslandwirte gehen Nichtlandwirten vor. Lediglich gegenüber den hauptberuflichen Landwirten haben sie zurückzustehen. Letztlich bemängelt der Beschwerdeführer grundlos, daß anscheinend das Landwirtschaftsamt das Erwerbsinteresse des W. gefördert und gestärkt habe. Es ist geradezu die gesetzliche Pflicht der Landwirtschaftsämter, die in Betracht kommenden Landwirte auf die für sie günstigen Kaufgelegenheiten hinzuweisen und in geeigneten Fällen den Erwerbswillen der Landwirte zu fördern und zu stärken."

Mit dem anderen Vertrag kauften Schuhfacharbeiterseheleute 17,62 a Baumwiese der Markung Adelberg für 2 5oo DM.

Das LWG Schorndorf -Lw 1o/66- [1] bemerkte: Am Erwerb ist ein nebenberuflicher Landwirt und Nebenlieger interessiert. Sein Interesse ist besonders vordringlich. Er bewirtschaftet zusammen mit seinem Sohn ein Anwesen von etwa 4,5 ha, vorwiegend Eigenland; beide sind im Hauptberuf Fabrikarbeiter. Die Käufer haben begonnen, das Grundstück aufzuforsten. Wenn die Aufforstung durchgeführt ist, sind die Obstbäume auf den danebenliegenden Grundstücken erheblich gefährdet.

Mit dem dritten Vertrag kauften Fabrikanteneheleute je zur Hälfte 7,93 a Baumacker und Weinberg der Markung Gerlingen für 15 84o DM. Erwerbsinteressiert war für 6 5oo bis 7 ooo DM ein Holzhauer, der 2,5 ha Ackerland und einen neben dem strittigen Grundstück gelegenen Weinberg bewirtschaftet und zwei Kühe hält. Der Erwerber hat einen Weinberg mit 15 a, den er durch einen Arbeiter seines Fabrikbetriebes bewirtschaften läßt. Im Jahre 1966 hat er aus-

1) Beschluß vom 17.8.1966

schließlich für den Eigenbedarf 800 l Wein erzeugt.

Das LWG Leonberg -Lw 5/67- [1] meinte: Der Erwerber ist nicht nebenberuflicher Landwirt. Eine berufliche Betatigung liegt nur vor, wenn sie die wirtschaftliche Existenz der Familie wenigstens zu einem nennenswerten Teil mitträgt. Das ist aber nicht der Fall. Es handelt sich hier um eine reine Nebenbeschäftigung aus Neigung. Der Interessent dagegen erzielt aus seinen Grundstücken einen Nebenerwerb, der für die Existenz der Familie mit drei kleinen Kindern eine nicht unwesentliche Rolle spielt. Ein solcher nebenberuflicher Landwirt hat den Vorrang vor einem Nichtlandwirt.

4. Nichtlandwirte als Interessenten

In zwei Entscheidungen waren lediglich Nichtlandwirte als Interessenten aufgetreten. Beidesmal wurde § 9 I 1 GrdstVG nicht angewandt.

So genehmigte das LWG Schorndorf -Lw 12/63- [2] einen Kaufvertrag, mit dem zwei Nichtlandwirte je zur Hälfte zwei Grundstücke der Markung Gärtringen mit 15,33 und 17,40 a für 1,50 DM/qm kauften. Für das erste Grundstück waren keine Interessenten vorhanden, für das zweite interessierte sich ein Hilfsarbeiter, der weder Landwirt im Haupt- noch im Nebenberuf war.

Und das LWG Leonberg -Lw 14/66- [3] genehmigte einen Kauf- und Auflassungsvertrag, mit dem eine Steinbruchsbesitzerfamilie, deren Schotterbetrieb als unrentabel liquidiert werden mußte, acht bisher im Rahmen ihres Steinbruchbetriebs gewerblich genutzte Parzellen der Markung Flacht mit zusammen ca. 1 ha für 3,50 DM/qm an eine Kaufmannsehefrau veräußerte.

Das LWA Leonberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt: Die Gemeinde Flacht sei erwerbsinteressiert. Sie liege mit einer größeren zusammenhangenden Fläche neben den Kaufgrundstücken und wolle diese vorläufig als Müllablagerungsplatz verwenden und später als Schafweide nutzbar machen. Außerdem liege ein grobes Mißverhältnis zwischen Preis und Wert des Grundstücks vor.

Das Gericht bemerkte: Es erscheint schon zweifelhaft, ob es sich um landwirtschaftliche Grundstücke i.S. § 1 GrdstVG handelt, denn die Erfüllung der Voraussetzungen für eine etwaige spätere

1) Beschluß vom 19.9.1967.
2) Beschluß vom 19.12.1963
3) Beschluß vom 4.4.1967

landwirtschaftliche Nutzung dauert viele Jahre. Jedenfalls handelt es sich um einen äußersten Grenzfall. Um so mehr schlägt hier die feststehende Rechtsprechung des BGH und des OLG Stuttgart ein, wonach die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt gebilligt werden kann, wenn kein Landwirt an den veräußerten Grundstücken interessiert ist. Das ist hier der Fall. Die Gemeinde Flacht ist selbst kein Landwirt. Sie verpachtet lediglich Weideland, bewirtschaftet es aber nicht selbst.

Auch § 9 I 3 GrdstVG liegt nicht vor. Das Mißverhältnis ist kein grobes. Selbst wenn Bedenken gegen eine Genehmigung dennoch bestehen sollten, so greift § 9 VII GrdstVG ein. Die Veräußerer haben alle Mühe, die Liquidation ihres Betriebs so vorzunehmen, daß eine Eröffnung des Konkursverfahrens über ihr Vermögen vermieden wird.

Eine Genehmigung unter der Auflage, daß der Erwerber die Flächen mit Humus zu überdecken und anzublümen hat, kommt nicht in Betracht. Die Aufzählung der Auflagen und Bedingungen ist eine abschließende (vgl. PIKALO-BENDEL, GrdstVG, Anm. F I 4 a zu § 1o und E I 2 a zu § 11).

5. Kein konkreter Interessent

In einigen Entscheidungen wurde kein konkreter Erwerbsinteressent benannt. Es wurde aber auch nicht festgestellt, daß kein Landwirt oder sonst Berechtigter erwerbsinteressiert war.

In drei dieser Entscheidungen wurde festgestellt, daß die Kaufgrundstücke der Genehmigungspflicht nicht unterliegen.

Weil § 1 II FreigrenzeG dann nicht anzuwenden ist, wenn ein Grundstück unter 1o a Größe veräußert wird und der Veräußerer innerhalb der Dreijahresfrist mit Genehmigung ein anderes Grundstück veräußert hatte, stellte das LWG Waiblingen fest, daß zwei Kaufverträge einer Genehmigung nicht bedürfen. Mit dem einen Vertrag kaufte eine Hausfrau 8,91 a Baumgarten der Markung Schmiden für 6o ooo DM [1], mit dem anderen ein Metzger-

1) -Lw 12/63-, Beschluß vom 2o.12.1964. Während das Grundstück nach Angabe der Gemeinde landwirtschaftlich genutzt wird und vielleicht einmal für kleingewerbliche Zwecke ausgewiesen werden soll, ist es nach Auffassung des Kreisbauernverbandes kaum noch als landwirtschaftliches Grundstück anzusprechen und wird als Zimmerplatz verwendet.

meister 9,92 a Ackerland der Markung Endersbach für 6 944 DM [1].

Und das LWG Tübingen -LwG 14/66- [2] stellte fest, daß ein Kaufvertrag, mit dem ein kaufmännischer Angestellter und seine Ehefrau 7,17 a Baumacker der Markung Dußlingen für 5oo DM kauften, keiner Genehmigung bedarf.

Die Verkäuferinnen hatten außerdem einen 9,68 a großen Baumacker derselben Markung an einen Aluminium-Gießer und dessen Ehefrau verkauft. Das LWA Rottenburg hatte beiden Verträgen die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Die Käufer stellten jeweils Anträge auf gerichtliche Entscheidung. Der Aluminium-Gießer und seine Ehefrau nahmen ihre Anträge jedoch zurück. Damit wurde die Versagung der Genehmigung hinsichtlich des zweiten Grundstücks rechtskräftig und entfiel die Voraussetzung des § 1 II FreigrenzeG: Die Veräußerer hatten nurmehr ein Grundstück, dessen Größe unter lo a lag, auf der gleichen Markung innerhalb der letzten drei Jahre veräußert.

Nach § 9 I 1 GrdstVG blieb vom OLG Stuttgart -1 Wb 82/62- [3] die Genehmigung einem Kaufvertrag versagt, mit dem ein Kaufmann zwei zusammen 14,55 a große Weinbergparzellen der Markung Fellbach für 5 ooo DM erwerben wollte. "Wie der Senat in ständiger Rechtsprechung, von der abzugehen kein Anlaß besteht, dargelegt hat, ist es der Zweck der genannten Gesetzesbestimmung, den landwirtschaftlichen Grund und Boden in Händen selbstwirtschaftender Landwirte zu erhalten bzw. ihn nach Möglichkeit dorthin zu bringen. Bei dieser Sachlage ist es nicht ausschlaggebend, ob das den Gegenstand des Verfahrens bildende Grundstück, wie... behauptet, auch beim Erwerb durch einen Nichtlandwirt ordnungsgemäß bewirtschaftet würde. Der vom Gesetz verfolgte Zweck, Bauernland in Bauernhand zu erhalten, läßt die Genehmigung des Rechtsgeschäfts auch nicht unter einer Bedingung oder Auflage zu."

Und das LWG Leonberg -Lw 17/65- [4] genehmigte einen Kaufvertrag unter einer auf fünf Jahre befristeten Veräußerungsauflage "zu angemessenen Bedingungen". Mit diesem Vertrag kauften Arzteheleute je zur Hälfte von einer Näherin 13,52 a Ackerland der Markung Münklingen für 4 DM/qm unter den näheren Bestimmungen, daß der Kaufpreis in monatlichen Raten von 1oo DM zu bezahlen ist und der Restkaufpreis mit dem Ableben der Verkäuferin als getilgt gilt.

1) -Lw 1/64-, Beschluß vom 3o.7.1965.
2) Beschluß vom 2o.9.1967
3) Beschluß vom 4.3.1963
4) Beschluß vom 1.2.1966

Das LWA Leonberg hatte die Genehmigung unter einer Verpachtungsauflage und einer auf fünf Jahre befristeten Veräußerungsauflage "zu einem nach dem Ertrage orientierten Preis" erteilt. Die Vertragsschließenden machten geltend, der Vertrag sei nach § 9 VII GrdstVG zu genehmigen. Es handle sich um einen Verkauf "auf Rentenbasis", der der Verkäuferin zur Aufbesserung ihres Lebensunterhalts dienen solle.

Das Gericht bemerkte: § 9 VII GrdstVG kommt nur zur Anwendung, wenn es sich um die Frage der Erteilung oder Versagung der Genehmigung handelt. Vorliegend hat das Landwirtschaftsamt jedoch die Genehmigung erteilt; es hat sie nur von der Erfüllung zweier Auflagen abhängig gemacht. An die einmal ausgesprochene Genehmigung ist das erkennende Gericht gebunden, da eine reformatio in peius nicht zulässig ist (vgl. PIKALO-BENDEL, GrdstVG, Anm. IV 2 zu § 22, S. 1043 f.).

Die Erteilung der Genehmigung unter einer Auflage bildet neben § 9 VII GrdstVG die zweite Möglichkeit, eine Genehmigung zu erteilen, die an sich nach § 9 I 1 GrdstVG versagt werden müßte. Im vorliegenden Falle steht § 9 I 1 GrdstVG einer Genehmigung entgegen, um so mehr als die Parzelle für die Bodenverhältnisse des Hinteramts gut bonitiert ist. Sie muß in Landwirtshände überführt werden, soll nicht die Agrarstruktur der Markung an dieser Stelle einen Einbruch erleiden. In Münklingen sind schon erhebliche Flächen landwirtschaftlichen Ertragsland für Wochenendzwecke freigegeben worden. Das restliche Landwirtschaftsgebiet muß der Landwirtschaft unbedingt erhalten bleiben. Das Gericht sah sich auch nicht in der Lage, wegen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Verkäuferin hiervon abzugehen. Ihre Rente entspricht der Höhe nach ungefähr den Renten der landwirtschaftlichen Bevölkerung. Daher würde eine auflagenfreie Genehmigung dazu führen, daß zahlreiche andere Rentner in Münklingen einzelne Ertragsflächen ebenfalls vorbehaltslos an Nichtlandwirte verkaufen wollten. Auch ihnen könnte dann dieser Wunsch nicht abgeschlagen werden. Für die Fassung der Veräußerungsauflage ist ausschlaggebend, daß die Rechtsprechung des OLG Stuttgart in der letzten Zeit von einer strengen Bindung der Preise an den Ertragswert abgegangen ist. Der Preis hat grundsätzlich dann unbeanstandet zu bleiben, wenn ein hauptberuflicher Landwirt ihn für seinen Betrieb für tragbar hält (so OLG Stuttgart, Beschluß vom 8.7.1963 -Wb 72/62-). Das Gericht ist daher der Empfehlung von PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 624 gefolgt und hat die Verpflichtung zu einer Veräußerung "zu angemessenen Bedingungen" auferlegt, wie es dem Gesetzeswortlaut entspricht.

h) Erwerb bei fehlendem landwirtschaftlichen Interesse

Hier sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden. Bei der einen Gruppe bestand zu keinem Zeitpunkt ein Erwerbsinteresse aus Kreisen der Landwirtschaft (Fehlen des landwirtschaftlichen Interesses); bei der anderen bestand zunächst ein solches Erwerbsinteresse, war aber im Zeitpunkt der landwirtschaftsgerichtlichen Entscheidung aus irgendwelchen Gründen nicht mehr vorhanden (Aufgabe des landwirtschaftlichen Interesses).

1. Fehlen des landwirtschaftlichen Interesses

Regelmäßig handelte es sich um landwirtschaftlich wenig wertvolle Grundstücke, in deren Veräußerung die Landwirtschaftsgerichte keine ungesunde Verteilung von Grund und Boden i.S. § 9 I 1 GrdstVG sahen: Vier Kaufverträge genehmigte das LWG Schorndorf [1], vier andere das LWG Waiblingen [2]; zwei Kaufverträge wurden vom LWG Leonberg [3] genehmigt.

Einen Kaufvertrag, mit dem ein Handelsvertreter eine Scheune in Leutenbach mit einem Hofanteil von insgesamt 3,69 a für 17 5oo DM kaufte, genehmigte das LWG Waiblingen -GRB 17/62- [4]. Das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung versagt, weil die Scheune entlang der Einfahrt zur Hofstelle eines hauptberuflichen Landwirts liegt.

Das Gericht bemerkte: Es mag sein, daß der Erwerb der Scheune durch den Eigentümer der angrenzenden Hofstelle wirtschaftlich sinnvoller und für diesen von Vorteil wäre. Aber es ist nicht erwiesen, daß die Scheune für den landwirtschaftlichen Betrieb dieses Interessenten von erheblicher Bedeutung wäre. Die Verkäuferin trägt unwidersprochen vor, sie habe ihm das Grundstück früher ohne Erfolg zum Kauf angeboten.

Und das LWG Tübingen -LwG 2/66- [5] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Maschinenschlosser 11,52 a Wiese der Markung Kusterdingen für 5oo DM kaufte.

Es führte aus: Das Grundstück ist landwirtschaftlich nutzbar,

1) GRB 1o, 14/62; 1/63; Lw 2/65.
2) GRB 16/62; 2, 4/63; Lw 15/63.
3) GRB 1/63 und Lw 15/63.
4) Beschluß vom 3o.11.1962
5) Beschluß vom 12.7.1967

wenn auch nur nach Melorations-, Auffüll- und Planierungsarbeiten. Der Käufer ist Nichtlandwirt. Der Erwerb des Grundstücks stellt sich deshalb als ungesunde Bodenverteilung dar, sobald sich ein haupt- oder nebenberuflicher Landwirt für das Grundstück interessiert. Dies ist jedoch nicht der Fall. Ob unter diesen Umständen auch § 9 VII GrdstVG vorliegt, weil eine Versagung eine absolute Veräußerungssperre bedeutet, braucht nicht entschieden zu werden.

2. Aufgabe des landwirtschaftlichen Interesses

Das OLG Stuttgart -1o WLw 34/64- [1] versagte die Genehmigung einem Kaufvertrag, obwohl ein Interessent aus Kreisen der Landwirtschaft im Zeitpunkt der Entscheidung nicht vorhanden war. Mit diesem Vertrag kauften Obstgroßhändlerseheleute von einer Erbengemeinschaft 18,69 a Ackerland der Markung Böblingen für 13 ooo DM.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung versagt. Das LWG Böblingen -Lw 14/64- 2) hatte die Genehmigung aufrecht erhalten: Am Grundstück sei ein selbstwirtschaftender Landwirt interessiert; dessen berechtigtes Erwerbsinteresse müsse den Liebhabereien reicher Geschäftsleute vorgehen. Die Erwerber seien bereits Eigentümer von 9 ha landwirtschaftlichen Grundstücken. Nachdem das LWA Herrenberg vom OLG Stuttgart aufgefordert worden war, den Interessenten zu benennen, hat es mitgeteilt, der einzige am Erwerb interessiert gewesene Landwirt habe kein Erwerbsinteresse mehr, nachdem sein Name genannt werden solle und er mit den Käufern nicht in Streit geraten möchte.

Das OLG führte aus: Nach den Feststellungen des LWA Herrenberg haben die Käufer in den letzten fünf Jahren insgesamt neun landwirtschaftliche Grundstücke mit zusammen ca. 1 1/2 ha erworben. Sie haben also systematisch, obwohl sie selbst Nichtlandwirte sind, Bauernland aufgekauft zum Zwecke der Kapitalanlage bzw. der Spekulation..." Der Senat sieht "keine Möglichkeit, den vorliegenden Kaufvertrag zu genehmigen, obwohl im Augenblick kein hauptberuflicher Landwirt am Erwerb der Parzelle interessiert ist. Es ist nicht so, daß der Erwerb landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch Nichtlandwirte dann 'gesund' wäre, wenn kein erwerbswilliger Landwirt vorhanden ist; ein solcher Erwerb bleibt vielmehr 'ungesund' im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes. Gleichwohl wird er in der Regel genehmigt werden müssen, weil es für den Veräußerer auf die Dauer unzumutbar wäre, daß er seinen Grundbesitz, von dem er sich trennen will, behalten muß. Im

1) Beschluß vom 2.4.1965
2) Beschluß vom 7.4.1964

vorliegenden Fall bedeutet die Nichtgenehmigung jedoch keine unzumutbare Härte gegenüber dem Veräußerer. Die Käufer haben nämlich selbst vorgetragen, daß die Erbengemeinschaft sich weigere, das Grundstück an einen anderen als an die Beschwerdeführer zu veräußern. Diese Haltung der Veräußerer ist aber nicht schutzwürdig."

In allen übrigen Entscheidungen wurde die Genehmigung erteilt.

So genehmigte das OLG Stuttgart -1o/1 WLw 7/64- [1] einen Kaufvertrag, mit dem ein Zivilingenieur von einer Erbengemeinschaft 22,37 a Laubwald der Markung Grunbach für 5 ooo DM kaufte. Es meinte: Nachdem der Mitbewerber von seiner Kaufabsicht zurückgetreten ist und andere Interessenten seitens der Landwirtschaftsbehörde nicht namhaft gemacht wurden, muß der Vertrag genehmigt werden.

Das LWG Böblingen -Lw 2o/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Diplomingenieur zwei Äcker der Markung Darmsheim mit insgesamt 38,49 a für 7 698 DM kaufte. Der Erwerber legte in der mündlichen Verhandlung ein vom Interessenten unterzeichnetes Schreiben vor, in dem dieser erklärte, er habe kein Erwerbsinteresse mehr.

Das LWG bemerkte: Nach den Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes dürfen Landwirtschaftsbehörde und -gericht den Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke an Nichtlandwirte nicht schlechthin unterbinden. Das Gesetz ist von dem Gedanken getragen, daß bei einem Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke zunächst die Interessen der ortsansässigen Landwirte berücksichtigt werden müssen. Ist aber kein Landwirt zu angemessenen Bedingungen erwerbsbereit, so ist der Verkauf auch an Nichtlandwirte grundsätzlich zuzulassen. Auch vorliegend muß das geschehen. Die Vermutung des LWA Herrenberg, der Interessent habe das von ihm unterzeichnete Schreiben nicht selbst aufgesetzt, ist offensichtlich richtig. Es ist außerordentlich bedauerlich, wenn in Anbetracht der heutigen Bodenknappheit wertvolle landwirtschaftliche Grundstücke in die Hände von Nichtlandwirten übergehen. Das Grundstücksverkehrsgesetz bietet jedoch keine Möglichkeit, dies zu verhindern. Mit ihm kann auch die Beeinflussung eines Landwirts, der sich ursprünglich für diese Grundstücke interessiert hat, durch einen nichtlandwirtschaftlichen Interessenten nicht unterbunden werden.

1) Beschluß vom 1o.8.1964
2) Beschluß vom 17.1o.1963

In einer Entscheidung hatte sich der Käufer mit dem Kaufbewerber in Verbindung gesetzt und ihm ein größeres und für ihn geeigneteres Grundstück vermittelt [1]; in zwei anderen Entscheidungen hatte der Interessent ebenfalls in der Zwischenzeit ein anderes Grundstück erworben [2]; in einer weiteren hatte der Kaufbewerber sein Interesse "nach Besichtigung der Grundstücke und nochmaliger Überlegung" zurückgezogen [3].

Drei Kaufverträge wurden genehmigt, weil sich die Interessenten über das wirkliche Kaufgrundstück geirrt hatten und nach Entdeckung des Irrtums ihr Interesse aufgaben [4]. In einer anderen Entscheidung hatte der Kaufbewerber sein Interesse aufgegeben, weil es sich um ein sehr langes und schmales Grundstück nahe der Freigrenze handelte [5]; in einer weiteren, weil der Weinberg auch künftig ordnungsgemäß bewirtschaftet werde, und zwar vom Vater der Erwerberin, der Weinbergarbeiter gewesen sei [6].

Nach § 9 VII GrdstVG genehmigte das LWG Böblingen -Lw 1/63 Hbg- [7] einen Kaufvertrag, weil die beiden Interessenten in der Zwischenzeit ihr Erwerbsinteresse verloren hatten und eine Versagung der Genehmigung für die Eigentümer bedeutet hätte, daß sie das Grundstück überhaupt nicht verkaufen könnten.

Weil der ursprüngliche Interessent nicht mehr erwerbsinteressiert war und sonstige Interessenten nicht vorhanden waren, wurden außerdem noch zwölf Kaufverträge genehmigt: drei vom LWG Waiblingen [8], sechs vom LWG Schorndorf [9], zwei vom LWG Böblingen [1o] und ein Kaufvertrag vom LWG Ludwigsburg -GRB 5/66-.

Im folgenden sollen noch die Entscheidungen dargestellt werden, in denen die Genehmigung wegen Fehlens oder Aufgabe des landwirtschaftlichen Interesses nicht nach § 9 I 1 GrdstVG versagt

---

1) LWG Böblingen, -GRB 2/63-.
2) LWG Stuttgart, -GR 11oo3/66- und LWG Böblingen -GRB 24/62-.
3) LWG Schorndorf, -Lw 9/66-.
4) LWG Böblingen, -Lw 2/65 Hbg und 15/66- und LWG Schorndorf -Lw 5/66-.
5) LWG Stuttgart, -GR 11o23/62-.
6) LWG Schorndorf, -Lw 1/65-.
7) Beschluß vom 21.6.1963
8) -Lw 4/64, 1 und 3/66-.
9) -GRB 2/63, Lw 6/63, 4, 8 und 11/64, 3/65-.
1o) -Lw 1 und 4/64-.

worden ist, und in denen die Landwirtschaftsgerichte prüften, ob § 9 I 2 oder 3 GrdstVG vorliegt.

3. Versagung nach § 9 I 2 GrdstVG ?

Nach § 9 I 2 GrdstVG blieb einem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, mit dem Hilfsarbeiterseheleute je zur Hälfte eine -von einer 18,79 a großen Wiese der Markung Leonberg noch wegzumessende- Trennfläche von ca. 8 a für 4 ooo DM kauften. Die Verkäuferin hatte einen Teil des Grundstücks von lo,79 a seit dem Jahre 1957 eingezäunt und als Garten angelegt. Auf dem restlichen Teil der Parzelle wollen nunmehr die Erwerber ebenfalls einen Garten anlegen.

Das LWG Leonberg -Lw 11/64- [1] führte aus: Die Käufer berufen sich zu Unrecht auf § 1 FreigrenzeG: Nach dessen Abs.1 Ziff. 2 sind Veräußerungen genehmigungsfrei, die für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken des Veräußerers, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, lo a nicht übersteigen. Der Gesetzeswortlaut ist sprachlich nicht einwandfrei; jedoch ist der Inhalt erkennbar. Mit den Worten "für sich allein" hebt das Gesetz auf den Fall ab, daß die veräußerte Fläche nicht mit anderen Grundstücken des Veräußerers in flächenmäßigem Zusammenhang steht. In diesem Falle besteht Genehmigungsfreiheit, wenn das Grundstück lo a nicht übersteigt. Mit der anderen Alternative ("zusammen mit anderen Grundstücken...") stellt das Gesetz auf den Fall ab, daß die veräußerte Fläche mit anderen Grundstücken des Veräußerers in flächenmäßigem Zusammenhang steht. In diesem Fall besteht Genehmigungsfreiheit nur dann, wenn die ganze zusammenhängende Fläche lo a nicht übersteigt [2]. Die erste Alternative liegt hier nicht vor, weil die veräußerten 8 a mit anderen Grundflächen der Verkäuferin im Flachenzusammenhang stehen. Aber auch die zweite Alternative schlagt nicht ein, weil die gesamte zusammenhängende Fläche größer als lo a ist; sie beträgt 18,79 a. Somit ist der Vertrag genehmigungspflichtig.

Es liegt § 9 I 2 GrdstVG vor. Besonders ist darauf hinzuweisen, daß das Gebiet vor einiger Zeit durch ein Feldbereinigungsverfahren nach dem Württembergischen Feldbereinigungsgesetz vom

1) Beschluß vom 3.11.1964
2) Das Gericht wies darauf hin, daß diese Ausführungen mit HAEGELE, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl., S. 41 Anm. 61a und Fn. 97, übereinstimmen.

3o.3.1886 i.d.F. vom 26.1.1931 (Württ.RegBl. 1931 S. 21) bereinigt worden ist. Wenn auch das Feldbereinigungsgesetz nicht mehr in Kraft ist, so ist doch darauf zu achten, daß die bereinigenden Auswirkungen eines solchen Verfahrens erhalten bleiben. Würde man eine Abvermessung in einem Einzelfall gestatten, so würden sich weitere Grundstücksbesitzer, die ihre Parzellen ebenfalls aufteilen wollen, darauf berufen.

Das LWG Stuttgart -GR 11oo6/65- genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem eine Witwe ein 14,9o a großes Teilstück zweier Parzellen der Markung Leinfelden für 13 41o DM kaufte [1].
Es bemerkte: Die Veräußerung bedeutet keine unwirtschaftliche Zerschlagung landwirtschaftlichen Grundbesitzes. Außerhalb des Bereichs des örtlichen Bebauungsplans liegt praktisch nur der strittige Grundstücksteil. Er kann als landwirtschaftlicher Grundbesitz angesehen werden, wird aber durch den Verkauf nicht zerschlagen. Der übrige -bereits anderweitig verkaufte- Teil der beiden Grundstücke ist Bauland, das nicht unter den Genehmigungsvorbehalt des Grundstücksverkehrsgesetzes fällt.

Das LWG Stuttgart -GR 11o21/62- [2] genehmigte auch einen Kaufvertrag, mit dem zwei Arbeiterehepaare zum Gesamtvermögen einer BGB-Gesellschaft 11,48 a Ackerland der Markung Stuttgart-Zazenhausen für 14 ooo DM erwarben.
Es führte aus: Es handelt sich um ein nur etwa 1o m breites und 12o m langes Grundstück, das von Landwirten maschinell kaum bewirtschaftet werden kann. Das Gericht teilt nicht die Bedenken des Landwirtschaftsamts, durch die Ausführung des Vertrags werde die Gefahr heraufbeschworen, daß das Grundstück eines Tages unwirtschaftlich verkleinert wird. Es ist anzunehmen, daß die Käufer -zwei seit langem miteinander befreundete Ehepaare- auch in Zukunft Freundschaft halten und das Grundstück gemeinsam bewirtschaften werden. Einer unwirtschaftlichen Realteilung könnte das Landwirtschaftsamt, dem ein solcher Vertrag vorgelegt werden müßte, immer noch entgegentreten.

Einen Kaufvertrag, mit dem Koch-Eheleute eine Trennfläche von 4,86 a, wegzumessen von einem 14,46 a großen Grundstück der Markung Fellbach, für 1o DM/qm kauften, genehmigte das LWG

1) Beschluß vom 31.5.1965; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 14.12.1962; das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.

Waiblingen -Lw 11/64- [1]: Weil das ganze Grundstück durch die starke Hanglage und die dadurch bedingte erschwerte Bewirtschaftung für die Landwirtschaft unrentabel und deshalb von untergeordneter Bedeutung sei, könne seine Verkleinerung nicht als unwirtschaftlich angesehen werden.

Und das LWG Böblingen -Lw 19/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Kaufmannseheleute je zur Hälfte 45,75 a Ackerland, Hutung und Weg der Markung Deufringen von einem hauptberuflichen Landwirt und Aussiedler kauften. Als Kaufpreis sind 1 8oo DM angegeben. Der Verkäufer hat einen 5 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb. Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt, weil der Verkauf eine unwirtschaftliche Zerschlagung des landwirtschaftlichen Betriebs des Verkäufers bedeute.

Das LWG führte aus: Das Grundstück ist ziemlich steinig. Die Nachbargrundstücke weisen einen besseren Zustand auf, offensichtlich durch Auslese von großen Steinen, Beifuhr besserer Erde und andere Maßnahmen. Zwar erscheint der Verkauf des Grundstücks bei einem 5 ha großen Hof sehr bedenklich, zumal der Verkäufer in der näheren Umgebung des Grundstücks eine größere Anzahl weiterer Grundstücke bewirtschaftet. Es ist auch nicht einzusehen, was der Verkäufer für einen Vorteil hat, wenn er das Grundstück zu einem Preis verkauft, der beinahe als Schleuderpreis angesprochen werden muß. Der Verkäufer hat das Gericht nicht überzeugen können, daß der beurkundete Kaufpreis dem wirklich vereinbarten entspricht. Es ist gerichtsbekannt, welche hohen Preise heute von Stuttgarter Geschäftsleuten für Grundstücke dieser Gegend bezahlt werden. Dennoch glaubte das Gericht, im Interesse des Verkäufers den Kaufvertrag genehmigen zu müssen [3].

Unter der Auflage, den Vertrag innerhalb von sechs Monaten dahin abzuändern, daß das Eigentum am Kaufgrundstück statt auf zwei Erwerber nur auf einen von ihnen übergeht, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 6/67- [4] einen Kaufvertrag, mit dem zwei Nichtland-

1) Beschluß vom 3o.7.1965; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 7.2.1964
3) Die gegen diesen Beschluß vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg eingelegte sofortige Beschwerde wurde wieder zurückgenommen, nachdem die Kaufvertragsparteien den Vertrag wieder aufgehoben hatten.
4) Beschluß vom 19.4.1967

wirte je zur Hälfte einen 16,45 a großen Acker der Markung Aidlingen für 2 4oo DM kauften.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 2 GrdstVG versagt. Vor dem Landwirtschaftsgericht lag § 9 I 1 GrdstVG nicht mehr vor, weil die ursprünglich erwerbsinteressierte Württembergische Landsiedlung ihr Interesse aufgab. Das Gericht sah in der Übertragung des Eigentums am Grundstück auf die beiden Kinder die Vorstufe zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Grundstücks i.S. § 9 I 2 GrdstVG. Mit der Auflage sollte der Versagungsgrund ausgeräumt werden.

4. Versagung nach § 9 I 3 GrdstVG ?

Das LWG Waiblingen -GRB 5/63- genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Kaufmann zwei Baumwiesen der Markung Fellbach mit insgesamt 12,32 a für 34,33 DM/qm kaufte [1].

Das LWG meinte: Bei dem Fehlen aller Bindungen, Richtlinien und vernünftigen Maßstäbe für Grundstückspreise und bei der immer noch bestehenden Unsicherheit über die zukünftige Verwertbarkeit des Geländes ist es schlechterdings ausgeschlossen, von einem groben Mißverhältnis des vereinbarten Preises zum tatsächlichen Wert zu sprechen. Die von der Stadtverwaltung als höchstens vertretbar angegebenen Preise, nämlich 25 DM/qm für das eine und 2o DM/qm für das andere Grundstück, sind mehr oder weniger willkürlich angenommen; als Ertragswert unter dem Gesichtspunkt rein landwirtschaftlicher Nutzung sind sie keiner Erörterung wert. Daher kann keine Änderung der Preisvereinbarung unter Hinweis auf §§ 9 I 3, 11 I 1 GrdstVG verlangt werden.

1) Beschluß vom 22.3.1963; das LWA Waiblingen hatte, um den Versagungsgrund des § 9 I 3 GrdstVG auszuräumen, die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, den Aufpreis binnen vier Wochen auf 23 DM/qm herabzusetzen.

X. Der Nebenerwerbslandwirt

Im folgenden werden die Entscheidungen dargestellt, in denen Nebenerwerbslandwirte als Erwerber oder Interessenten auftraten; freilich nur, soweit die Entscheidungen nicht bereits vorstehend in anderem Zusammenhang dargestellt wurden.

a) Nebenberufliche Landwirte als Erwerber

In einigen Entscheidungen wurde Kaufverträgen die Genehmigung erteilt, obschon mindestens einer der Interessenten hauptberuflicher Landwirt war.

So genehmigte das OLG Stuttgart -1o WLw 57/64- [1] einen Kaufvertrag, mit dem eine Erbengemeinschaft einen auf Gemarkung Weil im Schönbuch belegenen, 23,72 a großen Acker für 1 5oo DM an eine ortsansässige Holzhändlersehefrau verkaufte.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung versagt, weil der Acker dringend von einem hauptberuflichen Landwirt zur Aufstockung seines Betriebs benötigt werde. In der mündlichen Verhandlung vor dem LWG Böblingen erklärte der Ehemann der Käuferin, er sei Holzhändler und beschäftige vier Personen. Er habe die Absicht, Landwirt zu werden und sei bereits Eigentümer von 96 a landwirtschaftlichem Grund und Boden. Aus dem Nachlaß seines Vaters, der 5 ha Land besessen habe, werde er weitere Grundstücke erhalten. Im übrigen wolle er jährlich zwei Äcker kaufen. Eine Scheuer habe er bereits gebaut, für Stallung und Wohnhaus sei die Baugenehmigung beantragt.

Dennoch hatte das LWG Böblingen -Lw 6/64- [2] die Versagung der Genehmigung aufrecht erhalten und ausgeführt, der Acker müsse angesichts der Bodenknappheit im Kreis Böblingen den hauptberuflichen Landwirten verbleiben, welche ihre Betriebe aufstocken müßten.

Das OLG bemerkte: "Die mündliche Verhandlung... hat ergeben, daß es sich bei der Käuferin und ihrem Ehemann um nebenberufliche Landwirte handelt, die die Absicht und die Möglichkeit haben, ihren Landwirtschaftsbetrieb auszubauen. Seit der Entscheidung der Vorinstanzen haben

1) Beschluß vom 29.7.1965
2) Beschluß vom 8.7.1964

sie in die eine ihrer beiden Feldscheuern... einen Stall eingebaut. Auch hat sich ihr landwirtschaftlicher Grundbesitz zwischenzeitlich auf 135 a erhöht. Sie besitzen einen Traktor und sämtliche Ackerbaugeräte und halten ein Rind, 4 Schweine und 4oo Hühner. Ihre Landwirtschaft wird für sie immer bedeutsamer, weil ihr Holzhandel zurückgeht und zwar deshalb, weil Brennholz immer weniger gefragt ist und der Ehemann aus gesundheitlichen Gründen keine Fernfahrten mehr übernehmen kann. Bei dieser Sachlage stellt sich der Erwerb des Ackers nicht als ungesunde Verteilung des Grund und Bodens dar. Das ist um so weniger der Fall, als feststeht, daß bei dem Erwerb spekulative Gesichtspunkte nicht im Spiele sind, daß sich die Landwirtschaft der Eheleute in absehbarer Zeit durch Erbanfall spürbar vergrößern wird, und daß die Deckung des Landbedarfs der ortsansässigen, hauptberuflichen Landwirte nicht gefährdet erscheint."

Einen Kaufvertrag, mit dem Mechanikerseheleute 22,5 a Ackerland der Markung Schwaikheim für 4 5oo DM kauften, genehmigte das LWG Waiblingen -Lw 7/64- [1] und führte aus:

Die Erwerber können als nebenberufliche Landwirte bezeichnet werden. Sie bewirtschaften rund 72 a eigene landwirtschaftliche Grundstücke auf Markung Bittenfeld, halten Großvieh und verfügen über die erforderlichen Wirtschaftsräume und die notwendigsten Maschinen. Demgegenüber ist der Betrieb des hauptberuflichen Interessenten nicht unbedingt aufstockungswürdig [2].

Das LWG Waiblingen -Lw 2/65- [3] genehmigte auch einen Kaufvertrag, mit dem ortsansässige Eheleute 1o,42 a Baumwiese der Markung Großheppach für 11 15o DM kauften.

---

1) Beschluß vom 5.6.1964
2) Hierzu enthält die Entscheidung keine näheren Ausführungen, Es ist nicht ersichtlich, warum der aus 5,5 ha Land, davon 1,5 ha Pachtland bestehende landwirtschaftliche Betrieb des ortsansässigen Interessenten nicht aufstockungswürdig sein soll.
3) Beschluß vom 3o.7.1965

Das LWG Waiblingen hatte die Genehmigung versagt, weil die Erwerber Landwirte im Nebenberuf seien, die keine Viehhaltung betreiben, während ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert sei.
Die Käufer machten geltend, sie seien hauptberufliche Landwirte, wenngleich sie kein Großvieh hielten.

Das LWG bemerkte: Mit Recht weisen die Käufer darauf hin, daß bei den im Remstal gegebenen Verhältnissen die Viehhaltung kein ausschlaggebender Gesichtspunkt dafür sein kann, ob die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenberuf betrieben wird. Der vielfach propagierte Zug zur Spezialisierung hat es mit sich gebracht, daß die Viehhaltung in einer ganzen Anzahl von Betrieben aufgegeben wurde. Die Grenze zwischen haupt- und nebenberuflich betriebener Landwirtschaft ist sehr schwer zu ziehen. Sicherlich betreiben die Käufer die Landwirtschaft in erheblichem Maße im Nebenberuf. Dies reicht unter hiesigen Verhältnissen dafür aus, daß keine ungesunde Bodenverteilung vorliegt. Auch der leistungsfähige Kleinbetrieb ist förderungswürdig und wird gefördert.

Das LWG Böblingen -Lw 3/67- genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Schreiner 23,49 a Ackerland der Markung Maichingen für 22 ooo DM kaufte [1].

Das Gericht meinte: Durch die Ausführung des Vertrags wird eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens nicht bewirkt, da der Erwerber die Landwirtschaft in erheblichem Maße im Nebenberuf betreibt. Er hält 5 Stück Großvieh. Ausnahmsweise ist auch die Höhe des Kaufpreises nicht nach § 9 I 3 GrdstVG zu beanstanden, weil das Grundstück am Ortsetter liegt, nur etwa 1oo m von der Hofstelle des Käufers entfernt.

Und das LWG Eßlingen -Lw 4/63- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein ortsansässiger Bauunternehmer 16,39 a Wiese der Markung Denkendorf für 4 5oo DM kaufte [3].

Das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß der Käufer innerhalb von zwei Monaten aus seinem

1) Beschluß vom 8.3.1967; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung versagt, weil ein hauptberuflicher Landwirt zur Aufstockung seines Betriebs am Erwerb interessiert sei.
2) Beschluß vom 28.1o.1963
3) Der Erwerber, der einen 62 ha großen landwirtschaftlichen Betrieb hat, wird vom Gericht nicht ausdrücklich als Nebenerwerbslandwirt bezeichnet. Es ist anzunehmen, daß er sein Haupteinkommen aus seinem Gewerbebetrieb bezieht, sodaß er im Hauptberuf Bauunternehmer, im Nebenberuf Landwirt ist.

Streubesitz in der Nähe des Aussiedlerhofs K. eine etwa gleich große Fläche als Ersatz zu einem angemessenen Preis abtritt. Dem Verkauf war eine öffentliche Versteigerung vorangegangen, bei der der Käufer nicht zugegen war. Das höchste Gebot gab zu 4 59o DM ein Nebenerwerbslandwirt ab, der jedoch vor Auflassung des Grundstücks auf den Erwerb verzichtete. Der hauptberufliche Landwirt und Aussiedler K. hatte bis zu 4 15o DM mitgesteigert. Mehr wollte er aber nicht bieten. Erst daraufhin wurde der strittige Kaufvertrag geschlossen.

Das LWG bemerkte: Da der Beuge K. einen Aussiedlerhof umtreibt, müßte letzterer allenfalls als Kaufinteressent vor dem Erwerber berücksichtigt werden. Dieser hätte aber das strittige Grundstück für 4 275 DM erwerben können, hat jedoch darauf den Veräußerern gegenüber ausdrücklich verzichtet. Auch hat er das Grundstück lediglich als Tauschobjekt erwerben wollen.

In drei Entscheidungen [1] wurde der Erwerb von Grundstücken durch einen Nebenerwerbslandwirt genehmigt, weil im Zeitpunkt der Entscheidung kein hauptberuflicher Landwirt und auch kein anderer bevorrechtigter Interessent vorhanden war und auch sonst kein Versagungsgrund i.S. § 9 GrdstVG vorlag.

Unter der Auflage, daß der Käufer auf dem Kaufgrundstück innerhalb von zwei Jahren eine Obstanlage errichtet und dies dem LWA Rottenburg mitteilt, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 2/64- [2] einen Kaufvertrag, mit dem ein Kaufmann 12,5o a Acker- und Unland der Markung Pliezhausen für 2,5o DM/qm kaufte.

Das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt. Der Käufer ist Nebenlieger. Mit dem Kaufgrundstück hat er eine Wirtschaftsfläche von etwa 5o a. Auf ihr beabsichtigt er, nach modernen landwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine nutzbringende Obstanlage zu errichten.

Das LWG meinte: § 9 I 3 GrdstVG liegt nicht vor. Ein Preis von 2 DM/qm ist noch angemessen. Wenn dieser Preis um o,5o DM/qm überschritten wird, so liegt darin noch kein grobes Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks. Der Käufer ist Landwirt im Nebenberuf auf dem Sondergebiet des Obstbaus: Er gehört dem Vorstand der Obstbaugemeinschaft an und betreibt auf eigenen Grundstücken Obstbau. Das Gericht ist überzeugt, daß er die nötige Fähigkeit, die nötigen Kenntnisse und auch Mittel besitzt, eine ordnungsgemäße geschlossene Obstanlage zu errichten und zu bewirtschaften. Landwirtschaftliche Kaufinteressenten sind nicht bekannt geworden.

Da der Käufer früher schon landwirtschaftliche Grundstücke er-

1) LWG Böblingen -GRB 25/62-, LWG Leonberg -Lw 12/66- und LWG Eßlingen -Lw 3/65-.
2) Beschluß vom 9.1.1967

worben und auch wieder verkauft oder vertauscht hat, ist nicht auszuschließen, daß er mit dem Kauf auch eine Kapitalanlage oder einen Erwerb auf Vorrat im Auge hat. Dies könnte zur Folge haben, daß das erworbene Grundstück nicht oder nicht immer ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt wird. Um eine solche ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen, wird obige Auflage erteilt.

Das Gericht hält eine solche Auflage für zulässig, obwohl die Auflagen des § 1o GrdstVG an sich Vollständigkeits- und Ausschließlichkeitscharakter haben und normalerweise nicht ergänzt und erweitert werden können. Da es sich aber bei der Auflage, das Grundstück selbst zu bewirtschaften, um eine Auflage geringeren Grades im Vergleich zu einer Verpachtungsauflage handelt, und da der Käufer die Fähigkeit, die Möglichkeit und auch den Willen hat, eine zweckentsprechende ordnungsgemäße Obstanlage zu errichten und zu betreiben, ist das Gericht mit dem OLG Karlsruhe [1], RdL 1966, 2o7 der Ansicht, daß in diesem Falle eine solche Auflage zulässig ist und dem in § 1o GrdstVG zum Ausdruck gekommenen Gesetzeszweck entspricht.

Zwei Kaufverträgen, denen das zuständige Landwirtschaftsamt wegen des Erwerbsinteresses der Württembergischen Landsiedlung die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt hatte, wurde die Genehmigung erteilt.

Den einen Vertrag, mit dem Arbeitereheleute 2o,82 a Ackerland der Markung Merklingen für 4 ooo DM kauften, genehmigte das LWG Leonberg -Lw 7/65- [2].

Es bemerkte: Die Käufer betreiben zusammen mit ihrem Sonn seit Jahren nebenberuflich Landwirtschaft. Der Käufer ist als Erbe seines Vaters Miteigentümer von 12,45 a und hat 38,91 a käuflich erworben. Weitere 27,82 a hat er beim Erwerb sogleich auf seinen Sohn und dessen Ehefrau eintragen lassen. Außerdem bewirtschaftet er noch 12 a Pachtland. Das Erwerbsinteresse eines nebenberuflichen Landwirts hat nur dann zurückzustehen, wenn ein hauptberuflicher Landwirt am Erwerb interessiert ist. Trotz einer Zeitungsanzeige und einer Ausschreibung durch die Gemeinde hat sich kein hauptberuflicher Landwirt als Interessent gemeldet. Außerdem erhält der Käufer durch den Kaufvertrag Ersatzland für eine etwa gleich große Fläche, die er im Jahre 196o an die Gemeinde

1) Beschluß vom 24.5.1966, -W(LW) 16/65-.
2) Beschluß vom 6.7.1965

abgegeben hat. Wenn auch eine Vergrößerung von Nebenerwerbslandwirtschaften nicht immer der Agrarstruktur dienlich ist, so wird man doch dem nebenberuflichen Landwirt die Erhaltung seines Betriebs in der bisherigen Größe durch Erwerb von Ersatzland gestatten müssen. Sonst würde die von ihm aufgebaute Existenzgrundlage geschmälert werden. Außerdem sind die bisherigen Eigentümer keine Landwirte und nach C. verzogen, sodaß der Acker seit dem Jahre 1962 brach liegt und verunkrautet. Es liegt im Interesse der angrenzenden Landwirte, daß der Acker so bald wie möglich wieder in Kultur genommen wird.

Den anderen Vertrag, mit dem der Geschäftsführer einer Molkereigenossenschaft 12,27 a Ackerland der Markung Magstadt für 3 o67,5o DM kaufte, genehmigte das LWG Böblingen -Lw 12/66- [1].
Es führte aus: Der Käufer ist darauf angewiesen, sich noch nach einer Nebentätigkeit umzusehen. Es ist zu begrüßen, wenn er darauf bedacht ist, die landwirtschaftlichen Grundstücke zusammen zu halten, die im Besitz seiner Mutter sind, und sich mit ihnen eine nebenberufliche Landwirtschaft aufzubauen. Sein Interesse am Erwerb des Grundstücks konnte daher vor dem Interesse der Württembergischen Landsiedlung berücksichtigt werden, vollends da bekannt ist, daß diese kein Interesse gezeigt hat, als vor einiger Zeit ein über 2 ha großes landwirtschaftliches Grundstück zu einem durchaus tragbaren Preis zum Verkauf kam, sodaß das Gericht den Übergang dieses Grundstücks in die Hände einer Stuttgarter Geschäftsinhaberin genehmigen mußte [2].

Nach § 9 I 1 GrdstVG versagt blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart -1o WLw 35/67- [3] einem Kaufvertrag, mit dem ein Maschinenarbeiter 28,63 a Ackerland der Markung Köngen für 3 DM/qm kaufte.
Das LWA Eßlingen und das LWG Eßlingen -Lw 5/66- [4] hatten die Genehmigung ebenfalls versagt. Erwerbsinteressiert waren ein Aussiedler und Nebenlieger und der seitherige Pächter, ein hauptberuflicher Landwirt, dessen Hofstelle nur loo m entfernt liegt. Beide waren zum Zeitpunkt der Entscheidung durch das OLG Stuttgart bereit, äußerstenfalls 3 DM/qm zu bezahlen.
Der Käufer möchte seinen Betrieb zur Vollbauernstelle aufstocken. Er hält zwei Kühe, einen Jungstier und zwei Stück Jungvieh, hat einen eigenen Schlepper und einige Maschinen.
Vor einigen Jahren wurde eine Flurbereinigung durchgeführt. Sie hatte Aussicht auf Erfolg nur unter der Voraussetzung, daß möglichst viele Betriebe an die Markungsgrenze aussiedeln würden,

1) Beschluß vom 22.2.1966, veröffentlicht in RdL 1968, 151 ff.
2) Offenbar denkt das Gericht hier an seine oben S. 116 f. dargestellte Entscheidung -Lw 1/65-.
3) Beschluß vom 29.1.1968; veröffentlicht in RdL 1968, 151 ff.
4) Beschluß vom 27.6.1967

wofür zunächst nur wenige Interessenten vorhanden waren. Deshalb waren selbst Kleinbetriebe gefördert worden, wenn sie sich zur Aufstockung zur Vollerwerbsstelle bemühten, u.a. auch der Käufer. Die Chancen einer Aussiedlung, die bei einer damaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3,8 ha vorhanden waren, hat er aber nicht wahrgenommen. Keiner seiner drei Söhne möchte einmal Landwirt werden. Nunmehr ist das Flurbereinigungsverfahren und damit grundsätzlich auch die Aussiedlungsaktion im wesentlichen abgeschlossen. Insgesamt wurden 26 Aussiedlerhöfe errichtet.
Im Jahre 1960 hatte der Käufer für ein Stall- und Scheunengebäude in freier Markung ein Baugesuch eingereicht. Es ist nach ablehnender Stellungnahme des Landwirtschaftsamts von der Baurechtsbehörde abgelehnt worden und wird zur Zeit vor dem Verwaltungsgericht weiterverfolgt. An die Stelle seines beengten elterlichen Anwesens hat der Käufer nach Abbruch ein modernes Doppel-Wohnhaus mit Garagen und umfangreichen Abstellräumen gesetzt. Ende 1966 hat er ein angrenzendes, für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr geeignetes Anwesen hinzuerworben. Nach seinen Angaben möchte er dort bis zum Bau einer Hofstelle Vieh und Vorräte unterbringen.

Das OLG meinte: "Daß in einer gesund strukturierten Landwirtschaft auch Nebenerwerbsbetriebe ihre Bedeutung und Rechtfertigung haben, bedarf keiner näheren Ausführungen. Gleichwohl müssen Grundstücke", welche wie das vorliegende, "zur Konsolidierung und Rationalisierung kaufwilliger bäuerlicher Vollerwerbsbetriebe taugen, wegen des zumeist bestehenden und dann vordringlichen Interesses der Allgemeinheit an der Schaffung und Festigung leistungsfähiger und krisenfester größerer Betriebe bei Eigentümerwechsel regelmäßig solchen Betrieben vorbehalten bleiben. Ihre Veräußerung an Personen, die die Landwirtschaft nur als Nebenerwerb betreiben, bedeutet im allgemeinen eine ungesunde Bodenverteilung i.S. § 9 I 1 GrdstVG. Diese Auslegung des Gesetzes steht mit dem Grundgesetz in Einklang (BVerfG RdL 1967, 95).

Nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. 1 Wb 66/61) und des Bundesgerichtshofs (vgl. insbesondere RdL 1966, 38) gilt diese Regel dann nicht, wenn es als gesichert erscheint, daß der Käufer, der vorerst nur Nebenerwerbslandwirt ist, in absehbarer Zeit seinen außerlandwirtschaftlichen Beruf aufgeben und sich ganz der Landwirtschaft widmen wird, daß er zur baldmöglichsten Schaffung eines Vollerwerbsbetriebes ernstlich alle Anstrengungen unternimmt, und daß dieses Ziel nach den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln und nach den konkreten Gegebenheiten des Grundstücksmarktes auch tatsächlich erreichbar ist.

All dies wird durch die Dispositionen des Käufers während der letzten Jahre zwar nicht geradezu widerlegt. Indessen kann es bei der geschilderten gegenwärtigen Lage der Dinge jedenfalls umge-

kehrt keinesfalls als g e s i c h e r t erscheinen, daß der Käufer zum zügigen und konsequenten Aufbau einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle entschlossen und imstande ist. Letzteres ist schon deshalb recht zweifelhaft, weil auf der Markung die große Zahl von Aussiedlerbetrieben, die auf weitere Aufstockung dringend angewiesen sind, beim Feilwerden von Grundstücken eine harte Konkurrenz zur Folge hat.

Das Amtsgericht ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, daß es angesichts der erheblichen gegenwärtigen Ungewißheit darüber, ob es... zur Schaffung einer Vollbauernstelle kommen wird, einen Fall ungesunder Bodenverteilung bedeuten würde, wenn der annähernd 3o a große Acker an ihn verkauft würde trotz Konkurrenz hauptberuflicher Landwirte, die teils mit einem eigenen Feldstück, teils mit der Hofstelle Nachbarn sind.

Selbst wenn es als gewiß gelten könnte, dem Käufer werde -etwa weil ein erhebliches Vermögen oder hohe außerlandwirtschaftliche Einkünfte ihm hohe Preisangebote ermöglichten- in naher Zukunft der Bau einer Hofstelle und die Verdoppelung oder Verdreifachung seines bisherigen Grundbesitzes gelingen, so hätte das noch nicht ohne weiteres die Genehmigung des jetzigen Grundstückskaufs zur Folge. Vielmehr müßte eine solche Entwicklung eines Vollbetriebs aus einem bisherigen Nebenerwerbsbetrieb -so wünschenswert derartiges sonst in aller Regel auch ist- wegen der besonderen Verhältnisse auf der Markung als eine im Sinne der Gesamtwirtschaft ungesunde Erscheinung angesehen werden, da sie hier zum jetzigen Zeitpunkt nur noch unter Beschneidung der Aufstockungsmöglichkeit anderer moglich ist, die bereits Vollbauernbetriebe geworden, aber noch immer auf Vergrößerung ihrer Wirtschaftsfläche angewiesen sind...

Das bedeutet nicht etwa, daß dem Käufer entgegen Artikel 2 und 12 GG die Möglichkeit, Vollbauer zu werden, verwehrt ware. Denn einen Anspruch darauf, dieses von ihm behauptete Ziel gerade auf Markung Köngen zu verwirklichen, wird ihm auch vom Grundgesetz nicht gewährleistet."

In drei Fällen blieb Landwirten im Nebenberuf die Erwerbsgenehmigung versagt, weil hauptberufliche Landwirte als Kaufbewerber auftraten. In der einen Entscheidung [1] bot der Kaufbewerber einen angemessenen Kaufpreis, in einer anderen [2] denselben und

1) LWG Böblingen -GRB 2o/62-, Beschluß vom 18.1o.1962.
2) LWG Schorndorf, -GRB 17/62-, Beschluß vom 3.4.1963.

in der dritten [1] sogar einen um o,3o DM/qm höheren Preis als der Käufer.

Drei Kaufverträgen blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil der Erwerber allenfalls als Nebenerwerbslandwirt angesprochen werden konnte und ein hauptberuflicher Landwirt erwerbsinteressiert war.

Mit dem einen Vertrag kaufte ein Sattler 3o,76 a Ackerland der Markung Schafhausen für 9oo DM.
Das LWG Leonberg -Lw 13/66- [2] führte aus: Der Käufer besitzt zusammen mit seiner Ehefrau 1,66 ha landwirtschaftliches Ertragsland, wovon er 1,3o ha selbst bewirtschaftet. Außerdem besitzt er eine Feldscheuer und einen Scheueranteil im Ort. Es wurde nicht voll geklärt, ob er mindestens ein Stück Großvieh hält, was vom OLG Stuttgart auch für die Eigenschaft als nebenberuflicher Landwirt gefordert wird (1o WLw 31/64; Beschluß vom 2.4.1965). Selbst wenn man den Käufer als nebenberuflichen Landwirt ansieht, geht das Erwerbsinteresse des hauptberuflichen, selbstwirtschaftenden Landwirts vor. Der Interessent bietet denselben Preis wie der Käufer.

Mit dem anderen Vertrag kaufte ein nicht ortsansässiger Zimmermeister einen Baumacker der Markung Pfrondorf mit 25,52 a für 2,47 DM/qm (6 2oo DM).
Das LWG Tübingen -LwG 4/63- [3] bemerkte: Der Käufer bezeichnet sich als nebenberuflicher Landwirt. Seine Schwiegereltern besitzen ein Zimmereigeschäft und außerdem 2,5 ha landwirtschaftliche Grundstücke, bei deren Bewirtschaftung er und seine Ehefrau tatkräftig mitarbeiten. Eine Hofstelle ist nicht vorhanden. Es ist anzunehmen, daß der Käufer später einmal Zimmereigeschäft und Landwirtschaft übernehmen wird. Am Erwerb des Grundstücks ist ein hauptberuflicher Landwirt aus Pfrondorf interessiert. Seine Betriebsfläche beträgt 12 ha, davon sind 8,5 ha gepachtet. Vor einigen Jahren hat er aus eigenen Mitteln eine neue Hofstelle errichtet. Bei der Versteigerung hat er bis zu 5 6oo DM mitgeboten und ist nun bereit, ebenfalls 6 2oo DM zu bezahlen. Die Beschaffung landwirtschaftlicher Grundstücke für die hauptberuflichen Landwirte stößt in der stadtnahen Gemeinde mit reger Bau-

1) LWG Böblingen, -Lw 21/64-, Beschluß vom 27.1.1965.
2) Beschluß vom 9.5.1967
3) Beschluß vom 16.9.1963

tätigkeit auf große Schwierigkeiten, weil nur wenig landwirtschaftliches Land und dazu noch zu nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert kaum mehr tragbaren Preisen verkauft wird. Ob sich der Antragsteller zu Recht als Nebenerwerbslandwirt bezeichnet, ist zweifelhaft. § 9 I 1 GrdstVG läge aber auch dann vor, wenn man den Käufer, seine Ehefrau und seine Schwiegereltern als eine Familie betrachtet, die zusammen im Nebenberuf die Landwirtschaft betreiben. Die Entfernung zum Kaufgrundstück ist erheblich (4 km). Zum Hof des Interessenten liegt das Grundstück günstiger (2 km). Sein Betrieb ist aufstockungswürdig und -bedürftig. Wenn auf solch stadtnahen Markungen überhaupt noch das Ziel der Erhaltung und Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe erreicht werden soll, dann kann es nur dadurch geschehen, daß diesen Betrieben wenigstens die Möglichkeit zum Erwerb der wenigen noch zum Verkauf gelangenden, eindeutig landwirtschaftlichen Grundstücke gegeben wird.

Außerdem wollte ein Kaufmann 8,04 a Wiese der Markung Oberurbach für 1 800 DM erwerben.

Der Käufer machte geltend, er habe zusammen mit seinen Eltern neben einer Mühle und einem Sägewerk auch einen beachtlichen landwirtschaftlichen Betrieb. Diesen habe er aufgegeben, den Grundbesitz habe er an einen hauptberuflichen Landwirt verpachtet. Er erwerbe das Grundstück, um seinen landwirtschaftlichen Grundbesitz in einem Umfang zu erhalten, daß er oder seine Kinder jederzeit den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufnehmen könnten.

Das LWG Schorndorf -Lw 12/64 [1] bemerkte: Die Genehmigungspflicht folgt aus § 1 II FreigrenzeG. Erwerbsinteressiert ist ein hauptberuflicher Landwirt und Nebenlieger, und zwar zum selben Preis. Der Käufer ist höchstens Landwirt im Nebenberuf bezüglich eines ruhenden landwirtschaftlichen Nebenbetriebs. Seine Erwerbswünsche können nur dann berücksichtigt werden, wenn die Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Nebenbetriebs etwa dadurch in ein konkretes Stadium tritt, daß er als Betriebsinhaber das verpachtete Land zum Zwecke eigener Bewirtschaftung wieder an sich zieht. Davon ist aber nicht die Rede.

Nach § 9 I 3 GrdstVG blieb einem Kaufvertrag vom LWG Böblingen -Lw 1/67- [2] die Genehmigung versagt. Mit ihm kaufte ein Nebenerwerbslandwirt, der 4 ha Land bewirtschaftet und 4 Stück Großvieh hält, 13,57 a Acker und Weg der Markung Gültstein für

1) Beschluß vom 3.2.1965
2) Beschluß vom 8.11.1967

2 2oo DM. Der Käufer war irrtümlich davon ausgegangen, es handle sich um ein anderes, wertvolleres Grundstück.

Das LWG führte aus: Es ist zwar richtig, daß heutzutage häufig höhere Grundstückspreise gezahlt werden. Dies rührt daher, daß häufig Nichtlandwirte, insbesondere Geschäftsleute versuchen, landwirtschaftliche Grundstücke zu kaufen, wobei sie sehr hohe Preise bieten. Auf diese Weise wird versucht, Landwirte als Kaufinteressenten auszuschalten. Derartige Geschäfte können aber niemals zur Richtschnur im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gemacht werden. Bei der Frage, ob der Kaufpreis für ein landwirtschaftliches Grundstück nach § 9 I 3 GrdstVG zu beanstanden ist, ist vom tatsächlichen Wert des Grundstücks auszugehen, wie das Gesetz sagt. Da es sich hier um ein steiles Hanggrundstück handelt, dessen Wert vom Gemeinderat auf 5oo DM geschätzt wurde, ist der Kaufpreis auf jeden Fall weit übersetzt, um so mehr als 2,24 a dieses Grundstücks Weg sind.

b) Nebenerwerbslandwirte als Interessenten

Vier Kaufverträgen wurde die Genehmigung erteilt, weil Erwerber und Interessenten Nebenerwerbslandwirte waren. Die Gerichte [1] waren der Meinung, dem Veräußerer müsse die Wahl unter verschiedenen nebenberuflichen Landwirten gelassen werden, und zwar selbst dann, wenn die Interessenten über einen besseren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb verfügten als die Erwerber.

1) LWG Böblingen -Lw 24/64 und 3/65-, LWG Stuttgart -R 1oo/6[illegible] und LWG Tübingen -LwG 3/63-.

XI. Der hauptberufliche Landwirt und die ihm Gleichgestellten als Erwerber

a) Versagung nach § 9 I 1 GrdstVG ?

Weil es dem 4o - 5o km vom Grundstück entfernt wohnenden Erwerber offensichtlich nur um eine Kapitalanlage ging, blieb die Genehmigung einem Kaufvertrag nach § 9 I 1 GrdstVG versagt. Mit ihm kaufte ein Landwirt und Schreinermeister von einer Hausfrau 26,6o a Ackerland der Markung Scharnhausen für 5 DM/qm, um -wie er angab- einen Grundstock für einen Zweitbetrieb für seinen zweiten Sohn zu bilden, weil er seinen 4 ha Eigenland umfassenden landwirtschaftlichen Betrieb einmal seinem ersten Sohn übergeben wolle. Das LWG Eßlingen -Lw 9/65- [1] führte aus: Wenn der Kaufer nur darauf aus gewesen wäre, weiteres Ackerland zur eigenen Bewirtschaftung und vielleicht als Grundstock eines Bauernhofes für seinen zweiten Sohn zu erwerben, dann hatte er dieses Ziel auch in der näheren Umgebung seines Wohnorts und Anwesens früher oder später erreichen können. Ihm geht es vielmehr um eine, vielleicht sogar spekulative Geldanlage. Auch einem hauptberuflichen Landwirt ist durch das Grundstücksverkehrsgesetz ein Grundstückserwerb nur zur Kapitalanlage nicht eröffnet. Der Vorrang dieser Landwirte ist nur gegeben, wenn sie das betreffende Grundstuck im herkömmlichen Rahmen in ihren Betrieb eingliedern können und wollen. Daß dies beim Kaufer nicht der Fall sein kann, liegt bei der großen Entfernung auf der Hand.

Drei Kaufvertragen, in denen der Drittkaufer zwar Landwirt, aber Strohmann für den Zweitkäufer und Nichtlandwirt war, blieb die Genehmigung vom OLG Stuttgart nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

In dem einen Vertrag verpflichtete sich eine Nichtlandwirtin, 17,1o a Grünland der Markung Affstätt für 2 49o DM an einen Architekten "oder an einen von diesem zu benennenden Dritten" zu verkaufen und aufzulassen.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung versagt, weil der Erwerber Nichtlandwirt sei. In dem rechtzeitig beantragten landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren wurde dem Vertragspartner bedeutet, daß eine Genehmigung nur in Betracht komme, wenn als Grundstückserwerber ein Landwirt benannt werde. Hierauf wurde der Vertrag erganzt und ein Landwirt und Viehhändler aus N. als Grundstückserwerber benannt. Das LWG Boblingen -GRB 4/62- 2) wies den Genehmigungsantrag zurück, da ortsansassige landwirt-

1) Beschluß vom 9.12.1965
2) Beschluß vom 5.7.1962

schaftliche Kaufinteressenten dem Drittkäufer und Ausmärker vorgingen, zumal der Verdacht bestehe, daß dieser lediglich als Strohmann vorgeschoben werde.

Das OLG Stuttgart - 1 Wb 63/62- [1] bemerkte: "Nach den vertraglichen Abmachungen soll der Landwirt und Viehhändler...das Grundstück formell erwerben. Als formeller Grundstückserwerber ist er Beteiligter des landwitschaftsgerichtlichen Verfahrens und hätte als solcher in erster Instanz behandelt werden müssen, was nicht geschehen ist. Dieser Verfahrensmangel ließ es angezeigt erscheinen, in der Sache mündlich zu verhandeln, was am 4.3.1963 geschehen ist. Hierbei hat der Senat sowohl den Architekten...als insbesondere auch den Landwirt... zur Sache gehört und dabei die Überzeugung gewonnen, daß letzterer als Strohmann für ersteren vorgeschoben worden ist. Bei dieser Sachlage greift der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG... Platz."

Mit den beiden anderen Verträgen kaufte ein Kaffeehausbesitzer auf Markung Affstätt 19,59 a Grünland (Obstbäume) für 2 800 DM und 22,09 a Grünland für 3 192 DM. In beiden Verträgen wurde ebenfalls der Landwirt aus N. als Drittkäufer und Strohmann vorgeschoben. Daher hielten das LWG Böblingen -GRB 5, 6/62- [2] und das OLG Stuttgart -1 Wb 64/62- [3] die vom LWA Herrenberg nach § 9 I 1 GrdstVG ausgesprochene Versagung aufrecht.

Weil ortsansässige hauptberufliche Landwirte nicht erwerbsinteressiert waren, genehmigte das LWG Tübingen -LwG 12/66- [4] einen Kaufvertrag, mit dem ein Landwirt aus K. 44,97 a Grünland der Markung Nehren für 5 000 DM kaufte. Das Grundstück liegt vom Hof des Käufers 13 km entfernt.

b) Versagung nach § 9 I 2 GrdstVG ?

Zwei Aufteilungsverträgen unter Miteigentümern wurde die Genehmigung erteilt.

Mit dem einen Vertrag teilten die bisherigen Miteigentümer zwei Äcker der Markung Böblingen mit 25,52 und 27,64 a real auf.

1) Beschluß vom 3.4.1963
2) Beschlüsse vom 5.7.1962
3) Beschluß vom 3.4.1963
4) Beschluß vom 30.8.1967; das LWA Rottenburg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil die bisherige Pächterin am Erwerb interessiert sei und den Vorzug verdiene.

Das LWG Böblingen -GRB 7/63- [1] meinte: Grundsätzlich wird die Genehmigung für Aufteilungsverträge, durch die zwei nebeneinanderliegende Grundstücke auseinandergerissen werden, nach § 9 I 2 GrdstVG versagt. Vorliegend wird ausnahmsweise die Genehmigung erteilt, weil ein untragbarer Zustand vorliegt, der endlich beseitigt werden muß. Beide Grundstücke stehen im Miteigentum zweier hauptberuflicher Landwirte, welche diese schon seit langer Zeit getrennt bewirtschaften. Ein gemeinschaftliches Bewirtschaften erscheint nicht tragbar. Den Vertragsparteien wird nahegelegt, durch einen eventuellen Grundstückstausch zu erreichen, daß die beiden Grundstücke wieder in einer Hand vereinigt werden. Das wäre für die Beteiligten nur von Vorteil.

Mit dem anderen Vertrag übertrugen sich die bisherigen Miteigentümer einer 24,63 a großen Laubwaldparzelle der Markung Bittenfeld, ein Gipsermeister und Landwirtseheleute -nach Vermessung des Grundstücks in zwei fast gleich große Teile- die neuen Grundstücke gegenseitig ins Alleineigentum. Beide Teile wurden schon seither getrennt bewirtschaftet. Die Landwirtseheleute sind außerdem Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstücks.

Das LWG Waiblingen -Lw 1o/64- [2] bemerkte: Es handelt sich um die Auseinandersetzung einer Miteigentumsgemeinschaft, die an der tatsächlichen Bewirtschaftung der betroffenen Grundstücke nichts ändert. Außerdem sind die Landwirtseheleute jetzt Alleineigentümer einer zusammenhängenden größeren Waldfläche.

c) Versagung nach § 9 I 3 GrdstVG ?

Drei Kaufverträge, die vom LWA Leonberg und LWG Leonberg nach § 9 I 3 GrdstVG beanstandet worden waren, genehmigte das OLG Stuttgart.

Mit dem einen Vertrag kauften Landwirtseheleute, die hauptberuflich eine aus 2,92 ha Eigen- und 3,46 ha Pachtland bestehende Landwirtschaft betreiben, ein 17,54 a großes landwirtschaftliches Grundstück der Markung Heimerdingen für 3,7o DM/qm. Sie bewirtschaften das Nachbargrundstück, das ihrem Vater bzw. Schwieger-

1) Beschluß vom 28.2.1963; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung unter der Bedingung erteilt, daß die Erwerberin der kleineren Parzelle diese innerhalb eines Jahres an den Erwerber der größeren Parzelle verkaufe.
2) Beschluß vom 3o.7.1965; das LWA Waiblingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 2 GrdstVG versagt.

vater gehört.

Das OLG -1 Wb 48/62- [1] führte aus: "Es steht fest, daß die Käufer... das Grundstück gekauft haben, um ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufzustocken. Es steht weiterhin fest, daß der vereinbarte Kaufpreis von 3,7o DM/qm auch von anderen bäuerlichen Kaufliebhabern, die vorhanden waren, bezahlt worden wäre. Daraus erhellt, daß die Landwirte in Heimerdingen der Ansicht sind, bei einem solchen Kaufpreis sei das Grundstück für ihren Betrieb noch rentabel. Das Landwirtschaftsamt... hält einen Kaufpreis von äußerstenfalls 2,5o DM/qm für angemessen. Der Senat läßt es dahingestellt, ob die Überlegungen, von denen die Landwirte ausgehen oder diejenigen des Landwirtschaftsamts richtig sind. Falls man den Erwägungen des Landwirtschaftsamts folgt, steht der vereinbarte Kaufpreis von 3,7o DM/qm zwar in einem Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks. Das Mißverhältnis ist aber nicht so grob, daß es die Versagung der Genehmigung des Rechtsgeschäfts rechtfertigte und zwar aus dem Grunde nicht, weil die Käufer das Nachbargrundstück besitzen und das gekaufte Grundstück für sie deshalb einen höheren Wert hat."

Mit den beiden anderen Verträgen verkaufte ein Testamentsvollstrecker einer Landwirtin Ackerland mit 17,69 a für 5,2o DM/qm, mit 19,14 a für 6 DM/qm und mit 12,97 a für 5,4o DM/qm und einem Landwirt 14,46 a Ackerland für 6 DM/qm. Sämtliche Grundstücke liegen auf Markung Münchingen.

Das OLG -1 Wb 72/62- [2] bemerkte: Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, wonach der rein theoretische Ertragswert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, der im Durchschnitt eines Bezirks erzielt werden kann, nicht die maßgebliche Grenze für die Anwendung des § 9 I 3 GrdstVG bildet. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß ein Preis grundsätzlich dann unbeanstandet zu bleiben hat, wenn ein hauptberuflicher Landwirt den angelegten Preis für seinen Betrieb für tragbar hält, weil er davon ausgeht, daß er jetzt oder jedenfalls in übersehbarer

1) Beschluß vom 4.3.1963. Während das LWA Leonberg die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt hatte, genehmigte das LWG Leonberg -GRB 18/62- den Vertrag mit Beschluß vom 5.6.1962 unter der Bedingung, den Kaufpreis innerhalb von zwei Monaten auf 2,5o DM/qm zu ermäßigen.

2) Beschluß vom 8.7.1963. Das LWG Leonberg -GRB 28-3o/62- hatte die Genehmigung mit Beschluß vom 6.11.1962 unter der Bedingung erteilt, daß die Kaufpreise auf 2,50 DM/qm herabgesetzt werden, weil im Hinblick auf die erreichbaren landwirtschaftlichen Erträgnisse der höchst vertretbare Preis für 1 qm bestes Ackerland 2,5o DM betrage.

Zukunft aus dem Grundstück einen Betrag herauswirtschaften kann, der als annehmbare Rendite des Verkaufspreises anzusehen ist. Ob die Kalkulation, die der Landwirt dabei anstellt, richtig oder unrichtig ist, prüft der Senat nicht nach, zumal erfahrungsgemäß dabei so viele nur schwer kalkulierbare Umstände mitsprechen, die bei jedem einzelnen Betrieb verschieden gelegen sein können, daß eine unangreifbare Feststellung des Ertragswertes sowieso nicht möglich erscheint. Zu diesem Eingriff in die Preisgestaltung im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr sieht sich der Senat grundsätzlich nur dann veranlaßt, wenn außer landwirtschaftlichen Erwägungen insbesondere der Gesichtspunkt der Kapitalanlage zur Bewilligung eines unvertretbar hohen Preises geführt haben. Hierfür sind im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte ersichtlich. Die Käufer sind durchweg Landwirte im Hauptberuf, denen keine außerlandwirtschaftlichen Nebeneinnahmen zufließen. Sie haben auch keine außergewöhnlichen Erträge -etwa aus dem Verkauf von Baugrundstücken- ernalten, die sie nun mangels anderer sinnvoller Verwendung in Grundstücken anlegen wollen. Sie sind allenfalls einer Fehlkalkulation hinsichtlich der möglichen Erträge aus den Grundstücken erlegen.

Aber selbst wenn man davon ausgeht, daß im Rahmen des § 9 I 3 GrdstVG auch solchen Fehlkalkulationen begegnet werden müsse und nicht nur nichtlandwirtschaftliches Kapital aus dem Grundstücksverkehr über landwirtschaftliches Ertragsland herausgehalten werden müsse, muß die Genehmigung bedingungslos erteilt werden. Der Senat hält es auf Grund der eigenen Sachkunde seiner Mitglieder für möglich, daß bei einem gut geführten Betrieb und beim Anbau besonders ertragreicher Kulturen unter geeigneten Verhältnissen eine Rendite herausgewirtschaftet werden kann, die einen Kaufpreis von ca. 4 DM/qm rechtfertigt. Wenn sonach auch die angelegten Preise bis zu 6 DM/qm einen möglichen Ertragswert um bis zu 5o % übersteigen, so liegt doch noch nicht das in § 9 I 3 GrdstVG geforderte grobe Mißverhältnis zwischen dem Grundstückswert und dem angelegten Kaufpreis vor."

In diesem Beschluß stellte das OLG Stuttgart überdies fest, daß ein weiterer Kaufvertrag, mit dem der Testamentsvollstrecker an Landwirtseheleute 9,o1 a Ackerland der Markung Münchingen für 33 DM/qm verkaufte, einer Genehmigung nicht bedarf.

Das LWG Leonberg hatte angenommen, der Vertrag unterliege wegen der beiden vorgenannten Verträge der Genehmigungspflicht. Es

genehmigte ihn unter der Bedingung der Kaufpreisherabsetzung auf 7,5o DM/qm: Die verkaufte Fläche sei als Gartenland nutzbar, daher sei das Dreifache des normalen Ertragswerts noch angemessen.

Das OLG bemerkte: Es handelt sich hier nicht um einen nach § 1 II FreigrenzeG genehmigungspflichtigen Kettenverkauf. "Über den nackten Wortlaut dieses Gesetzes hinaus ist es selbstverständlich auch genehmigungspflichtig, wenn ein Veräußerer gleichzeitig mehrere unter 1o a große Grundstücke feil bietet. So liegt es aber hier nicht. Unter den verkauften Grundstücken ist nur eines unter 1o a. Ein irgendwie gearteter Zusammenhang mit den anderen gleichzeitig verkauften Grundstücken besteht nicht. In einem solchen Fall muß daher die Negativbescheinigung erteilt werden."

Das LWG Stuttgart -GR 11oo6/63- [1] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem ein Gartenarchitekt und Gärtnermeister 24,97 a Ackerland der Markung Echterdingen für 16,6o DM/qm kaufte.

Es führte aus: Der vereinbarte Kaufpreis liegt an der obersten Grenze des noch Vertretbaren. Das Landwirtschaftsamt hat drei weitere Kaufverträge des Käufers im selben Gewand genehmigt und den Kaufpreis von 14 DM/qm nicht beanstandet. Außerdem ist gerichtsbekannt, daß die Preise auf Markung Echterdingen für vergleichbares Ackerland bei etwa 15 DM/qm liegen. Das ist unerfreulich, aber wohl nicht mehr zu ändern. Dies bringt nicht notwendigerweise das Preisgefüge in Unordnung. Am Ertragswert allein sind die Grundstückspreise schon längst nicht mehr orientiert. Außerdem handelt es sich hier um einen Sonderfall. Der Käufer ist durch bauliche Maßnahmen aus seinem Gärtnereibetrieb verdrängt worden und muß sich eine neue Existenz schaffen. Es wäre für ihn unbillig, wenn er die Lücke zwischen den schon erworbenen Nachbargrundstücken nur deshalb nicht schließen könnte, weil der Preis nicht genehmigt wird. Es kommt hinzu, daß er selbst für abgegebenes Land 8o DM/qm erlöst hat, also wirtschaftlich ohne weiteres in der Lage ist, den Kaufpreis zu zahlen. Schließlich gelten für Gärtnereibetriebe hinsichtlich des Grundstückspreises nicht ganz dieselben Grundsätze wie für sonstige landwirtschaftliche Böden. Gartenland wird wesentlich intensiver genutzt als Acker- oder Wiesenland. Es ist deshalb gerechtfertigt, wenn ein Gärtner höhere Preise als ein gewöhnlicher Landwirt zahlt.

1) Beschluß vom 15.7.1963; das LWA Eßlingen hatte die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt.

Es genehmigte auch -GR 11o13/65- [1] einen Kaufvertrag, mit dem ein Baumschulenbesitzer und seine Ehefrau je zur Hälfte 21,84 a Ackerland der Markung Stuttgart-Möhringen für 27 DM/qm kauften. Die Käufer betreiben auf mehreren Grundstücken der Markung Stuttgart-Vaihingen und Umgebung eine etwa 9 ha große Baumschule; davon sind etwa 2,13 ha Eigen-, der Rest Pachtland. Die Hof- und Verkaufsstelle des Betriebs liegt in Stuttgart-Vaihingen.

Das Gericht meinte: Der vereinbarte Kaufpreis steht noch nicht in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Kaufgrundstücks. Der Grundstückswert i.S. § 9 I 3 GrdstVG ist gleichbedeutend mit Verkehrswert, der seinerseits wieder weitgehend durch die Preise bestimmt wird, die in der letzten Zeit vor der Veräußerung für gleichartige Grundstücke der betreffenden Gegend gezahlt worden sind (vgl. LANGE, GrdstVG, § 9 Anm. 5). Der Verkehrswert des Kaufgrundstücks liegt, wenn man von den vom Landwirtschaftsamt dargelegten Preisbewegungen hinsichtlich der Grundstücke auf Markung Stuttgart-Möhringen ausgeht, derzeit immer noch bei etwa 22 DM/qm. Namentlich die von der Stadt Stuttgart verlangten bzw. gebotenen Preise, die die Grundstückspreise naturgemäß besonders beeinflussen, bewegen sich in dieser Höhe. Demnach ist davon auszugehen, daß der vom Landwirtschaftsamt beanstandete Kaufpreis für das Kaufgrundstück dessen Verkehrswert um rund 22 % übersteigt. Dies bedeutet aber bei Berücksichtigung der besonderen Umstände des Falles noch kein grobes Mißverhältnis. Das Grundstück liegt an einer Straße am Stadtrand von Stuttgart-Möhringen, also verkehrsgünstig. Außerdem übersteigt der Ertrag des Grundstücks, wenn es zur baumschulmäßigen Aufzucht von Pflanzen benutzt wird, denjenigen bei rein landwirtschaftlicher Nutzung etwa um das Zehnfache.

Das LWG Böblingen -Lw 12/63 Hbg- [2] genehmigte einen Kaufvertrag, mit dem Gartnereheleute 56,o2 a Ackerland der Markung Bondorf für 3,35 DM/qm kauften.

Es bemerkte: Der Kaufpreis ist zwar hoch, steht jedoch in keinem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks. Dieses liegt an der Straße. Nur wenige Meter entfernt ist ein Hydrant, sodaß ein Wasseranschluß hergestellt werden kann. Dies ist für die Käufer sehr wichtig, denn sie wollen das Grundstück für ihren Gartnerei-

1) Beschluß vom 2o.9.1965; das LWA Stuttgart hatte die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt.
2) Beschluß vom 21.6.1963; das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt.

betrieb verwenden.

Das LWG Leonberg genehmigte drei Kaufvertrage, denen das LWA Leonberg die Genehmigung nach § 9 I 3 GrdstVG versagt hatte, weil die Kaufpreise überhöht seien und höchstens ein Preis von 2,50 DM/qm zulässig sei. In allen Verträgen war bestimmt, daß im Falle einer Beanstandung des Kaufpreises der von der Landwirtschaftsbehörde festgesetzte Preis als Vertragspreis gelte.

Mit dem einen Vertrag kauften Landwirtseheleute je zur Hälfte ein 18,89 a großes Grundstück der Markung Ditzingen für 7 DM/qm. Mit dem zweiten Vertrag kaufte ein eingetragener Verein, der einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält, drei Acker der Markung Eltingen mit insgesamt 55,o2 a für 5 DM/qm. Der Verein kaufte außerdem noch auf Markung Leonberg einen Acker mit 2o,33 a für 5 DM/qm und auf Markung Ditzenbronn zwei Äcker mit 46,81 a für 4,8o DM/qm und zwei Acker mit 31,o6 a für 5 DM/qm.
Das LWG -GRB 14-16/62- [1] meinte: Die Parteien haben dem Landwirtschaftsamt ausdrücklich die Festsetzung des Kaufpreises für den Fall überlassen, daß der vereinbarte Preis beanstandet werden sollte (§ 317 I BGB). Das Landwirtschaftsamt hat den Preis in der Tat beanstandet und als höchst zulässigen Preis 2,5o DM/qm festgesetzt. Mit der Bekanntgabe dieser Festsetzung an die Vertragsparteien ist der Kaufvertrag zu diesem Preis rechtsverbindlich zustande gekommen (§ 318 I BGB). Die Preisbestimmung durch das Landwirtschaftsamt wäre nur dann unverbindlich, wenn sie offenbar unbillig wäre (§ 319 I 1 BGB). Das ist nicht der Fall. Der Preis von 2,5o DM für 1 qm bestes Ertragsland wird in dauernder Rechtsanwendung als zulässiger Höchstpreis erachtet. Da die Preisfestsetzung rechtsverbindlich auf 2,5o DM/qm erfolgt ist, besteht keine Veranlassung, die Genehmigung zu versagen.

Nach § 9 I 3 GrdstVG blieb dagegen die Genehmigung zwei Kaufverträgen versagt, mit denen ein Weingärtner auf Markung Stuttgart-Untertürkheim 9,61 a Weinberg für 2o DM/qm und 14,69 a Land für 3o DM/qm kaufte. Der Kaufpreis wurde sogleich bei Vertragsschluß entrichtet.
Das LWG Stuttgart -GR 11oo9/64, 11oo2/65- [2] bemerkte: Unter Grundstückswert i.S. § 9 I 3 GrdstVG ist nach wohl einhelliger Meinung weder der Liebhaberwert noch der Ertragswert, sondern der

1) Beschlüsse vom 15.5.1962
2) Beschluß vom 5.4.1965

Verkehrswert des Grundstücks zu verstehen. Der Ertragswert bildet aber einen Ausgangspunkt für die Ermittlung des Verkehrswerts (vgl. LANGE, GrdstVG § 9 Anm. 5a). Den ersteren hat der zugezogene Schätzungssachverständige für den Weinberg auf 7 74o DM je ha berechnet und als noch vertretbaren Höchstverkehrswert des Weinbergs 1o bis 13 DM/qm ermittelt. Wie das Gericht aus eigener Sachkenntnis weiß, werden für Weinberge in der Gegend von Stuttgart-Bad Cannstatt und Untertürkheim, selbst wenn es sich um umgelegte Weinberge in bevorzugten Lagen handelt, höchstens 16 bis 18 DM/qm bezahlt und bei Weinbergen, deren Umlegung unmittelbar bevorsteht, allenfalls 1o bis 15 DM. Demnach entspricht der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrswert des gekauften, nicht umgelegten Weinbergs in etwa dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks. Ist dem so, dann weicht der Kaufpreis des Weinbergs von dessen Verkehrswert um 5 bis 7 DM und damit um 33 bis 53 % ab. Das bedeutet aber ein grobes Mißverhältnis i.S. § 9 I 3 GrdstVG. Dasselbe gilt erst recht für das andere Grundstück. Dessen Ertragswert ist trotz der Bepflanzung mit 5o Obstbäumen, 1oo Stachel- und 5o Johannisbeersträuchern weit geringer als der des Weinbergs. Entsprechendes gilt für seinen Verkehrswert. Es ist gerichtsbekannt, daß für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die -wie das Kaufgrundstück- sowohl innerhalb eines landwirtschaftlichen Schutzgebietes als auch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen, selbst im Gebiet von Stuttgart im allgemeinen nur weit weniger als 3o DM/qm bezahlt werden, zumal wenn sie -wie das gekaufte Baumgrundstück- möglicherweise einmal als öffentliche Verkehrsfläche Verwendung finden.

Auf diese Entscheidung hin schlossen die Parteien neue Kaufverträge und legten sie dem LWA Stuttgart zur Genehmigung vor. Der beurkundete Kaufpreis betrug ca. 12 DM/qm. Er wurde durch Verrechnung mit dem ursprünglichen Kaufpreis bezahlt. Den Restbetrag behielten die Verkäufer fortan als Darlehen.

Das LWA Stuttgart ersuchte das LWG Stuttgart um die eidesstattliche Vernehmung der Verkäufer und des Käufers über die Höhe der tatsächlich geleisteten Kaufpreise. Das LWG -GR 11oo6, 11oo9/65- [1] lehnte dies jedoch ab. Daraufhin genehmigte das Landwirtschaftsamt die neuen Verträge (Gesch.V.Nr. 739,74o/65).

1) Beschluß vom 2.7.1965

Zur Begründung der Ablehnung des Antrags auf eidesstattliche Erklärung führte das Gericht aus: Nach Art. 35 GG sind zwar alle Bundes- und Landesbehörden verpflichtet, sich gegenseitig Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Diese Hilfe ist aber zu versagen, wenn die nachgesuchte Amtshandlung rechtlich unzulässig ist (vgl. BAUMBACH-LAUTERBACH, § 158 GVG, Anm. 2 B zur Rechtshilfe). Verwaltungsbehörden, zu denen auch die Landwirtschaftsbehörden zählen, können die Eidesleistung oder die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung aber nur in solchen Fällen verlangen, in denen sie dazu ermächtigt sind. Vorliegend ist eine solche Ermächtigung nicht ersichtlich; weder das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen noch das Grundstücksverkehrsgesetz enthält eine solche (vgl. auch LANGE, GrdstVG, S. 297, wonach im Verfahren vor der Landwirtschaftsbehörde weder Zeugen noch Sachverständige beeidigt werden).

Unter der Bedingung der Kaufpreisherabsetzung auf 2,5o DM/qm binnen zwei Monaten genehmigte das LWG Leonberg -GRB 13, 19, 23/62-, drei Kaufverträge und räumte damit den Versagungsgrund des § 9 I 3 GrdstVG aus. Die Kaufpreise lagen zwischen 3 und 4,65 DM/qm.

XII. Nach § 4 Ziffer 3 GrdstVG genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

Das LWG Böblingen stellte fest, daß für zwei Kaufverträge eine Genehmigung nach § 4 Ziffer 3 GrdstVG nicht erforderlich ist.

Mit dem einen Vertrag kauften Eheleute 8,68 a Ackerland der Markung Nebringen für 1 35o DM.

Das LWA Herrenberg hatte die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, weil die Verkäuferin zur selben Zeit an ein anderes Ehepaar zwei nebeneinanderliegende Äcker mit insgesamt 11,98 a verkaufte und weil hauptberufliche Landwirte erwerbsinteressiert waren. Dem Kaufvertrag über die beiden Äcker wurde, wie oben S. 1o8 dargestellt, vom LWG Böblingen -GRB 13/62 Hbg- die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt.

Das LWG -GRB 9/62 Hbg- [1] meinte: Es handelt sich um den Erwerb von Grundeigentum zur Eingliederung von Flüchtlingen in die Landwirtschaft nach den Vorschriften des Bundesvertriebenengesetzes. Dies wurde dem Gericht vom Landesamt für Flurbereinigung und Siedlung Baden-Württemberg (Obere Siedlungsbehörde) durch Mitteilung vom 1o.5.1963 bestätigt.

Mit dem anderen Vertrag kaufte ein Automechaniker 12,o6 a Ackerland der Markung Magstadt für 3 ooo DM. Das Gericht -Lw 4/65- [2] führte aus, der Käufer gehöre zu dem nach §§ 35, 37 BVFG begünstigten Personenkreis; das Grundstück diene einem Siedlungsverfahren nach § 37 BVFG.

1) Beschluß vom 21.6.1963
2) Beschluß vom 19.5.1965

XIII. Gerichtliche Zuweisung eines Betriebs nach §§ 13 ff. GrdstVG

Eine gerichtliche Zuweisung eines Betriebs hat im Untersuchungsgebiet nicht stattgefunden. In zwei Fällen wurde zwar Antrag auf gerichtliche Zuweisung gestellt, aber wieder zurückgenommen [1].

XIV. Änderung und Aufhebung einer Auflage nach § 22 IV GrdstVG

Das LWG Leonberg -Lw 7/64- [2] beschloß, daß die im Bescheid des LWA Leonberg vom 17.8.1959 (Nr. 1197/58) gemachte Auflage, auf der verkauften Parzelle Nr. ... der Markung Rutesheim dürften lästige Anlagen i.S. § 16 Gewerbeordnung nicht errichtet werden, auf das Vorhaben der Käufer, auf dem Grundstück die im Baugenehmigungsantrag vom 19.5.1964 beantragte Heißmischanlage für bitumitöse Straßenbaustoffe zu errichten, keine Anwendung findet, sofern eine Naßentstaubung verwendet wird, die weitgehendst Staubfreiheit garantiert.

Hierzu führte es aus: Die Käufer haben eine Tiefbaufirma. Die beabsichtigte Anlage ist eine lästige Anlage i.S. § 16 Gewerbeordnung. Die Inhaber der 4 Aussiedlerhöfe, die in der Nähe liegen und in deren Interesse die Auflage gemacht worden war, haben schriftlich erklart, daß sie keine Einwendungen gegen die Aufstellung der Anlage erheben, sofern eine entsprechende Naßentstaubung angewendet wird, die eine Staubfreiheit weitgehendst garantiert [3].

Das LWG Leonberg -Lw 4/66 [4] hob nach § 22 IV GrdstVG eine am 13.7.1944 erteilte Auflage auf, nach der die der Tochter M.B. übertragene Miteigentumshälfte an einem Baumacker der Markung Ditzingen bei einer Weiterveräußerung nur an ihren Bruder P.M. verkauft werden durfte.

1) LWG Böblingen -GRB 6/63 Hbg- und LWG Ludwigsburg -GRB 1/64-.
2) Beschluß vom 5.1.1965
3) Das LWA Leonberg hatte zunächst einen Antrag auf Verhängung einer Ordnungsstrafe nach § 24 Abs. 1 Ziffer 2 GrdstVG gestellt, diesen aber auf die Erklärung der Aussiedler hin wieder zurückgenommen. Demgegenüber hatten die Käufer beantragt, die Auflage aufzuheben.
In der Entscheidung des LWG Leonberg wird man keine Aufhebung, sondern nur eine einengende Änderung der ursprünglichen Auflage sehen können.
4) Beschluß vom 7.6.1966

Es meinte: Die Auflage erfolgte, weil die Miterbin M.B. als Ehefrau eines Sattlermeisters Nichtlandwirtin ist. Die Parzelle sollte dereinst wieder in die Hände des Miterben P.M. gelangen, der die elterliche Landwirtschaft fortführt. Inzwischen sind die Gründe, die zur Erteilung der Auflage führten, weggefallen. Die Miteigentümerin der anderen Hälfte hat ihr Eigentum inzwischen anderweitig verkauft. Am Erwerb einer unabgeteilten Miteigentumshälfte hat P.M. kein Interesse mehr.

Es hob auch -Lw 7/67- [1] eine auf zwei Jahre befristete Veräußerungsauflage und die mit ihr verbundene Verpachtungsauflage auf, weil das Gewann, in dem die Kaufgrundstücke liegen, zwischenzeitlich von der Flurbereinigung ausgenommen wurde, sodaß die Grundstücke für eine landwirtschaftliche Nutzung künftig nicht mehr in Betracht kommen [2].

XV. Androhung einer Ordnungsstrafe nach § 24 GrdstVG

Sie wurde in einem einzigen Fall ausgesprochen.

Das LWG Eßlingen -Lw 5/63- [3] drohte einem Bauunternehmer auf Antrag des LWA Eßlingen eine Ordnungsstrafe in Höhe von 1 ooo DM für den Fall an, daß er den ehemaligen Verkäufern nicht unverzüglich den Besitz an im einzelnen näher bezeichneten landwirtschaftlichen Grundstücken der Markung Denkendorf zurücküberträgt.

Die hiergegen eingelegte Beschwerde hat das OLG Stuttgart -1o WLw 43/65- 4) als unbegründet zurückgewiesen. Die zum BGH eingelegte Rechtsbeschwerde hat dieser -V Blw 8/66- 5) als nach § 24 III LwVG unzulässig verworfen, weil die Androhung nicht die Hauptsache darstelle, wenn in einem Verfahren die Genehmigung der Veräußerung rechtskräftig versagt und daran anschließend eine Ordnungsstrafe angedroht worden sei.
Der Bauunternehmer ist Eigentümer eines von ihm seit dem Jahre 1939 geschaffenen, wenige Kilometer von Eßlingen entfernt liegenden Hofes, zu dem ca. 62 ha Eigenland gehören. Im Jahre 1957 kaufte er eine Reihe von Grundstücken mit zusammen 2,376 ha.

1) Beschluß vom 7.6.1966
2) Unter den beiden Auflagen war ein Kaufvertrag, mit dem ein Maurer zwei Äcker der Markung Schafhausen mit zusammen 39,91 a für 6 ooo DM kaufte, die Genehmigung vom LWA Leonberg am 1.12.1964 erteilt worden, um den Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG auszuräumen.
3) Beschluß vom 7.5.1965
4) Beschluß vom 13.12.1965; ausführlich veröffentlicht in RdL 1966, 1oo ff.
5) Beschluß vom 12.7.1966; veröffentlicht in RdL 1966, 239 = NJW 1966, 231o f.

Diesen Kaufverträgen versagte das OLG Stuttgart im Juli 1958 die Genehmigung rechtskräftig. Vor der mündlichen Verhandlung vor dem OLG Stuttgart ließ der Bauunternehmer von einem Notariatspraktikanten für den Fall der Versagung der Genehmigung langfristige Pachtverträge vorbereiten, die er kurze Zeit später mit den Verkäufern notariell beurkunden ließ. Der wiederholten Aufforderung durch das Landwirtschaftsamt, den Besitz an den Grundstücken, deren Verkauf nicht genehmigt worden ist, den Verkäufern wieder einzuräumen, kam er nicht nach. Daher stellte das Landwirtschaftsamt Antrag auf Androhung einer Ordnungsstrafe, dem das Landwirtschaftsgericht auch stattgab.

Mit der Beschwerde zum OLG machte der Beschwerdeführer geltend, die Voraussetzungen des § 24 GrdstVG lägen nicht vor: er besitze die Grundstücke nicht auf Grund der -nicht genehmigten- Veräußerung, sondern auf Grund von Pachtverträgen.

Das OLG meinte jedoch, ein Käufer habe den Besitz auch dann auf Grund eines Veräußerungsvertrags erworben, wenn er die gekauften Grundstücke gepachtet habe, die Verträge aber - wie hier- lediglich ihrer juristischen Form nach als Pachtverträge bezeichnet, ihrem materiellen Gehalt und ihrem wirtschaftlichen Zweck nach aber als Veräußerungsgeschäfte anzusehen seien. Das Gericht fügte hinzu, die Verhängung einer Ordnungsstrafe setze Verschulden voraus, die Androhung der Ordnungsstrafe jedoch nicht. Es wies der Klarheit halber abschließend noch darauf hin, daß beim Erwerb mehrerer Grundstücke eine Ordnungsstrafe hinsichtlich jedes einzelnen Grundstücks verhängt werden könne.

S c h l u ß t e i l :

Zusammenfassende Betrachtung der dargestellten Rechtsprechung unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung und des Schrifttums

Eine Gesamtschau der dargestellten Rechtsprechung zeigt sehr deutlich, daß der Schwerpunkt der Rechtsanwendung des Grundstückverkehrsgesetzes auf den Versagungsgründen des § 9, insbesondere auf dem Versagungsgrund der ungesunden Verteilung von Grund und Boden (§ 9 I 1) liegt. Dementsprechend wird hierauf auch das Hauptgewicht der folgenden Erörterungen gelegt.
Die Erteilung oder Versagung der Erwerbsgenehmigung setzt jedoch -ebenso wie ihre Einschränkung durch Auflagen oder Bedingungen- voraus, daß ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vorliegt.

I. Der Umfang der Genehmigungspflicht

a) Allgemeines

Genehmigungspflichtig ist jede rechtsgeschäftliche Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks oder Grundstücksteils, sowie das Verpflichtungsgeschäft hierüber (§§ 1, 2 GrdstVG) [1]. Im folgenden soll der Kürze halber nur von landwirtschaftlichen Grundstücken gesprochen werden, sofern nicht gerade die Eigenschaft eines Grundstücks als forstwirtschaftliches entscheidungserheblich ist.

b) Grundstück i.S. § 1 GrdstVG

Keine Schwierigkeiten hat den Gerichten die Frage bereitet, welche Eigenschaften ein Grundstück aufweisen muß, damit es ein landwirtschaftliches Grundstück i.S. § 1 GrdstVG ist. In Übereinstimmung mit dem Schrifttum [2] haben sie einem Grundstück schon dann landwirtschaftlichen Charakter zugesprochen, wenn es nach

1) Der Genehmigungspflicht unterliegt überdies die Veräußerung von Moor- und Ödland, das in land- oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.
2) Vgl. PIKALO-BENDEL, GrdstVG, Anm. E I a 2 bb zu § 1, S. 162; EHRENFORTH, RSG und GrdstVG, Teil E, GrdstVG, Anm. 1 zu § 1, S. 342; HAEGELE, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl., Rdn. 18, S. 2o f.; ILLNER, Das land- und forstwirtschaftliche Grundstückverkehrsrecht in Baden-Württemberg, S. 3; vgl. auch BERICHT, zu § 1.

seiner natürlichen Beschaffenheit und Lage objektiv landwirtschaftlichen Zwecken zu dienen g e e i g n e t ist, eine landwirtschaftliche Nutzung mithin m ö g l i c h ist, und zwar grundsätzlich unabhängig von der Zweckbestimmung des Grundstücks im Einzelfall. Wo jedoch die Herrichtung eines Grundstücks für die landwirtschaftliche Nutzung nicht vertretbar ist -so bei einem Lagerplatz mit einer 4o cm hohen, festgewalzten Schotterdecke- [1] wurde mit Recht der landwirtschaftliche Charakter verneint.

Die Veräußerung von in einem genehmigten oder in einem tatsächlich entstandenen Wochenendgebiet liegenden Grundstücken haben die Gerichte ebenso als genehmigungspflichtig angesehen wie die Veräußerung von Bauland, und erst recht von Bauerwartungs- und Industrieerwartungsland. Es erscheint jedoch fraglich, ob dem für alle Fälle zuzustimmen ist.

Die Frage, wann ein Grundstück aufhört, ein landwirtschaftliches Grundstück zu sein, ist nicht einfach zu beantworten [2]. Einigkeit besteht darüber, daß der Verlust des landwirtschaftlichen Charakters nicht schon dadurch eintritt, daß der Eigentümer das Grundstück für andere Zwecke zu veräußern beabsichtigt, z.B. für Wochenendzwecke, zur Bebauung oder zu gewerblichen oder industriellen Zwecken [3]. Nur wenn objektive Merkmale dafür sprechen, daß das Grundstück nach Lage und Beschaffenheit nicht mehr seiner ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann [4], ist die Veräußerung nicht mehr genehmigungspflichtig. [5] Daher dürfte auch die Eigenschaft eines Grundstücks als Wochenendgrundstück oder Bauland (und erst recht als Bauerwartungs- oder Industrieerwartungsland) solange nicht vom Genehmigungs-

1) Vgl. LWG Ludwigsburg -GRB 1/65-, oben S. 3.
2) Besonders uneinheitlich ist die -unter Geltung der landesrechtlichen Bestimmungen ergangene- Rechtsprechung zu der Frage gewesen, von welchem Zeitpunkt an Bauland nicht mehr als landwirtschaftliches Grundstück anzusprechen ist; vgl. hierzu die gedrängte Darstellung bei HAEGELE, a.a.O., S. 22, Fußnote 36.
3) Vgl. EHRENFORTH, a.a.O., Anm. 1 zu § 1, S. 342; PIKALO-BENDEL, a.a.O., Anm. E I 2 a bb zu § 1, S. 162; BERICHT, a.a.O.
4) Vgl. EHRENFORTH, a.a.O., Anm. 1 zu § 1, S. 342; WOHRMANN, a.a.O., GrdstVG, Rdn. lo zu § 1, S. 37; OLG München, RdL 1957, 241.
5) Die Aufnahme eines Grundstücks als Gewerbegebiet in einen Flächennutzungsplan beseitigt nicht den landwirtschaftlichen Charakter des Grundstücks, OLG Hamm, RdL 1966, 183 f.; arg. § 4 Ziffer 4 GrdstVG.

erfordernis befreien, bis die landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben worden ist. Letzteres war bei der oben S. 19 dargestellten Entscheidung des LWG Schorndorf -Lw 2/66- der Fall; daher hätte dort ein Negativzeugnis (§ 5 GrdstVG) erteilt werden müssen.

c) Der Grundstücksveräußerung gleichgestellte Rechtsgeschäfte

Eine in § 2 II 1 GrdstVG der Grundstücksveräußerung gleichgestellte Einräumung oder Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück liegt selten vor; dasselbe gilt von der Veräußerung eines Erbanteils i.S. § 2 II 2 und der Nießbrauchsbestellung i.S. § 2 II 3 GrdstVG. Der häufig vorkommende Fall des Erwerbs eines Grundstücks zu Miteigentum fällt regelmäßig unter § 2 I 1 GrdstVG [1].

Große praktische Bedeutung hat die Bestimmung des § 2 I 2 GrdstVG, nach der sich die Genehmigung des Verpflichtungsgeschäfts auch auf die zu seiner Ausführung erforderliche Auflassung erstreckt; denn häufig legen die Parteien nur das Verpflichtungsgeschäft zur Genehmigung vor.

d) Die Genehmigungsfähigkeit des Vertragsentwurfs

Genehmigungs f ä h i g ist nach § 2 I 3 GrdstVG bereits der Vertrags e n t w u r f . Der von VORWERK/von SPRECKELSEN [2] vertretenen Auffassung, hinsichtlich eines Vertragsentwurfs dürfe die Genehmigung nur erteilt, nicht aber versagt oder unter einer Auflage oder Bedingung erteilt werden, kann nicht gefolgt werden. Der Einbau der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zum Entwurf ganz in das allgemeine Genehmigungsverfahren, das Fehlen einer Vorschrift darüber, wie zu verfahren ist, wenn einem Entwurf Bedenken aus § 9 GrdstVG entgegenstehen, und nicht zuletzt die Tatsache, daß nach der Rechtsprechung des BGH [3] die Frist des § 6 I 1 GrdstVG bereits durch Einreichung des Entwurfs in Lauf gesetzt wird, sodaß eine Genehmigung durch Fristablauf nach § 6 II GrdstVG eintreten kann, legen es nahe, mit

1) So mit Recht VORWERK/von SPRECKELSEN, GrdstVG, Rdn. 129 zu § 2, S. 56.
2) a.a.O., Rdn. 27 zu § 2, S. 36 und Rdn. 7 vor §§ 1o,11, S.173.
3) Beschluß vom 26.5.1964, RdL 1964, 2o8 = BGHZ 41, 35o = NJW 1964, 1676 = MDR 1964, 668 = BB 1964, 1o25 = LM Nr. 6 zu § 6 GrdstVG mit Anm. PIEPENBROCK.

PIKALO-BENDEL [1] davon auszugehen, daß auch einem Vertragsentwurf die Genehmigung versagt oder unter Einschränkungen erteilt werden kann. Es ist daher zulässig gewesen, daß das LWG Leonberg -Lw 1o/64-, oben S. 62, einem Erbteilungsvertragsentwurf die Genehmigung versagt hat.

e) Grundstück fällt unter die Freigrenze

G e n e h m i g u n g s f r e i ist die Veräußerung eines Grundstücks, das unter die F r e i g r e n z e fällt (§ 2 III 2 GrdstVG i.V.m. § 1 FreigrenzeG).

Nicht verkannt haben die Gerichte, daß die Veräußerung von Grundstücken, auf denen sich eine Hofstelle befindet, oder die dem Weinbau oder dem Erwerbsgartenbau dienen, nach § 1 III FreigrenzeG stets genehmigungspflichtig ist. Dabei hat sich in zwei Entscheidungen lediglich die Frage gestellt, ob das veräußerte Grundstück auch dem Weinbau dient [2]; außerdem hat das OLG Stuttgart -1 Wb 1/63-, oben S. 75 f., festgestellt, daß die Veräußerung von 6 Neunundzwanzigsteln Stockwerkseigentumsanteilen an einer Scheune genehmigungsfrei ist, da die Anteile nicht als Hofstelle anzusehen sind.

Richtig angewandt wurde in der Regel auch die Bestimmung des § 1 I FreigrenzeG, welche die allgemeine Freigrenze auf 1o a festsetzt (bzw. 5o a bei Veräußerungen an eine Gemeinde oder einen Gemeindeverband, wenn das Grundstück in dem betreffenden Gebiet gelegen ist): Sie gilt für Grundstücke, die für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken des Veräußerers, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, diese Größe nicht übersteigen. Das LWG Eßlingen -Lw 5/65-, oben S. 156 ff., hätte jedoch hinsichtlich des Grünlandgrundstücks ausdrücklich ein Negativzeugnis erteilen müssen, da es dessen Veräußerung mit Recht als genehmigungsfrei angesehen hatte. Ein Negativzeugnis statt einer Genehmigung hätte wohl auch das LWG Böblingen -Lw 7/64 Hbg-, oben S. 84, erteilen müssen, da zum Entscheidungszeitpunkt die Gemeinde Affstätt bereits in die Stadt Herrenberg eingemeindet, mithin § 1 I FreigrenzeG anwendbar war.

Schwierigkeiten scheint die Rechtsanwendung des § 1 II Frei-

1) a.a.O., Anm. F IV 4 a bb und cc zu § 2, S. 334; die gegenteilige Ansicht von EHRENFORTH, a.a.O., Anm. 8 zu § 2, S. 369 ff. hat sich in der Praxis nicht durchzusetzen vermocht.
2) Vgl. OLG Stuttgart -1o/1 WLw 6/64-, oben S. 8 f. und LWG Eßlingen -Lw 5/65-, oben S. 156 ff.

grenzeG zu bereiten. Nach dieser Bestimmung gilt die allgemeine Freigrenze des § 1 I nicht für Veräußerungen, durch welche die Fläche, die ein Veräußerer in demselben Gemeindegebiet während der vergangenen drei Jahre genehmigungsfrei veräußert hat, auf mehr als 1o bzw. 5o a ansteigen würde. Mit Recht haben das OLG Stuttgart -1 Wb 72/62-, oben S. 189 ff. (191), und das LWG Leonberg -Lw 9/67-, oben S. 139 f., darauf hingewiesen, daß eine Zusammenrechnung der Grundstücksgrößen auch dann erfolgt, wenn mehrere unter der Freigrenze liegende Grundstücke gleichzeitig veräußert werden. Voraussetzung ist aber stets, daß die vorangegangene oder gleichzeitige Veräußerung auch genehmigungs f r e i ist. Ist sie dagegen genehmigungs p f l i c h t i g , so findet § 1 II FreigrenzeG keine Anwendung, ohne daß es noch darauf ankäme, ob die Genehmigung versagt oder erteilt worden ist. Daher hätte das LWG Waiblingen -GRB 13, 18/62-, oben S. 12o f., statt einer Genehmigung ein Negativzeugnis erteilen müssen, ebenso das OLG Stuttgart -1o WLw 36/65-, oben S. 155 f., hinsichtlich des 9,73 a großen Flurstücks -statt einer Versagung der Genehmigung im ganzen. Und das LWG Böblingen -GRB 9/62 Hbg-, oben S. 195, hätte das Negativzeugnis nicht nur auf § 4 Ziffer 3 GrdstVG, sondern auch auf § 1 I FreigrenzeG stützen können, da das veräußerte Grundstück kleiner als 1o a war und hinsichtlich den beiden gleichzeitig veräußerten Äckern die Genehmigung versagt worden ist.

f) Genehmigungsfreiheit nach § 4 GrdstVG

G e n e h m i g u n g s f r e i sind schließlich noch die R e c h t s g e s c h ä f t e des § 4 GrdstVG.

Zu nennen sind vor allem die Rechtsgeschäfte, welche ohnehin dem Ziel des Gesetzes, der Verbesserung der Agrarstruktur dienen: Veräußerungen zur Durchführung von Flurbereinigungs- und Siedlungsverfahren, sowie zu Verfahren zur Wiedereingliederung von Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlingen in die Landwirtschaft nach § 37 BVFG (§ 4 Ziffer 3 GrdstVG). In zwei Entscheidungen des LWG Böblingen, oben S. 195, lag ein solches Wiedereingliederungsverfahren vor; dabei hätte sich bei der Entscheidung -GRB 9/62 Hbg- die Genehmigungsfreiheit, wie schon erwähnt, auch aus § 1 I FreigrenzeG ergeben.

Außerdem ist auf § 4 Ziffer 4 GrdstVG hinzuweisen, wonach Veräußerungen von Grundstücken genehmigungsfrei sind, wenn diese

in einem Bebauungsplan i.S. § 3o BBauG liegen. Dies gilt aber nur, wenn es sich bei diesen Grundstücken nicht um die Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs handelt und die Grundstücke auch nicht als solche i.S. § 1 GrdstVG ausgewiesen sind. Die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit nach dieser Vorschrift dürften in den beiden Entscheidungen des LWG Böblingen -Lw 16/65-, oben S. 3, und -Lw 18/65-, oben S. 17, gegeben gewesen sein, daher wäre hier statt einer Genehmigung ein Negativzeugnis zu erteilen gewesen. Für alle übrigen Veräußerungen ist die Genehmigung erforderlich.

II. Erteilung oder Versagung der Genehmigung

a) Genehmigungszwang nach § 8 GrdstVG

Liegt einer der in § 8 GrdstVG aufgezählten Tatbestände vor, so m u ß die Genehmigung ohne weitere Prüfung erteilt werden [1]. Dies ist nach Ziffer 1 der Fall, wenn eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Veräußerung beteiligt ist, das veräußerte Grundstück im Gebiet der beteiligten Gemeinde oder des beteiligten Gemeindeverbandes liegt und durch einen Bauleitplan i.S. § 1 II BBauG nachgewiesen wird, daß das Grundstück für andere als die in § 1 GrdstVG bezeichneten Zwecke vorgesehen ist. Hinzuweisen ist auch noch auf Ziffer 2, nach der ganz bestimmte Verwandtengeschäfte privilegiert werden.

In den untersuchten Entscheidungen kamen weder Ziffer 1 oder 2 zur Anwendung, noch die darauf folgenden Ziffern, mit Ausnahme der Ziffer 7, die den Erwerb von Ersatzland betrifft: So hat das LWG Tübingen -LwG 3/66-, oben S. 127, § 8 Ziffer 7 lit. a) angewandt, weil der Erwerber auf das Ersatzland zur Aufrechterhaltung seines persönlich bewirtschafteten Gastwirtschaftsbetriebs angewiesen sei. Es erscheint jedoch fraglich, ob ein Gastwirtschaftsbetrieb auch wirklich ein "Betrieb" i.S. der Vorschrift sein kann. HERMINGHAUSEN [2] verneint dies, weil nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes unter "Betrieb" nur ein landwirt-

1) Ob der Genehmigungszwang sehr sinnvoll ist, muß bezweifelt werden. BAUR, JZ 1962, 695 ff. (696) bemerkt mit Recht, es wäre einfacher und konsequenter gewesen, auch in den Fällen des § 8 GrdstVG Genehmigungsfreiheit zu statuieren.
2) Beiträge zum Grundstückverkehrsgesetz, S. 46.

schaftlicher Betrieb verstanden werden könne [1]. Zuzustimmen ist dagegen dem LWG Stuttgart -GR 11oo8/64-, oben S. 51, das die Genehmigung nach § 8 Ziffer 7 lit. a) erteilt hat, weil die Ausstattungsnehmerin auf das Ersatzland zur Sicherung ihrer Existenz angewiesen gewesen ist. Und das OLG Stuttgart -1o WLw 68/66-, oben S. 83 f., hat § 8 Ziffer 7 lit. c) zurecht angewandt, weil die Stadt Stuttgart das Ersatzland zur alsbaldigen Veräußerung an bestimmte, von ihr verdrängte Landwirte benötigt hat.

b) Genehmigung bei Nichtvorliegen eines Versagungsgrundes

Liegt keiner der Tatbestände des § 8 GrdstVG vor, so ist die Genehmigung gleichwohl zu erteilen, wenn keiner der Versagungsgründe des § 9 GrdstVG gegeben ist; in diesem Falle ist eine Einschränkung der Genehmigung durch Auflagen oder Bedingungen (§§ 1o, 11 GrdstVG) nicht statthaft [2].

c) Besteht eine Pflicht zur Versagung bei Vorliegen eines Versagungsgrundes ?

Der Wortlaut des § 9 I GrdstVG gibt auf diese Frage keine eindeutige Antwort, und auch in der Literatur wird sie unterschiedlich beantwortet. Die wohl überwiegende Meinung spricht sich für eine Pflicht zur Versagung bei Vorliegen eines Versagungsgrundes aus [3]. HERMINGHAUSEN und VORWERK/von SPRECKELSEN [4] weisen darauf hin, besondere Gründe könnten dazu führen, daß man im Einzelfall nicht von "ungesund", "unwirtschaftlich" oder "grob" i.S. § 9 Ziff. 1-3 reden könne, sodaß streng genommen kein Versagungsgrund vorliege. Demgegenüber kann nach einer anderen Meinung die Genehmigungsbehörde im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens Ausnahmen zulassen und die Genehmigung trotz Vorliegens eines Versagungsgrunds erteilen [5]. Während das LWG Böblingen sich in vier Entscheidungen der wohl überwiegenden Meinung zugewandt haben dürfte, wenn es

1) Folgt man der Ansicht von HERMINGHAUSEN, so wäre die Genehmigung gleichwohl zu erteilen gewesen, da kein Versagungsgrund vorgelegen hat. Darauf hat das Gericht mit Recht in einer (oben nicht dargestellten) Hilfserwägung hingewiesen.
2) Vgl. z.B. LANGE, a.a.O., Anm. 2 a zu § 9, S. 17o.
3) HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 49; VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Rdn. 32 a zu § 9; LANGE, a.a.O., Anm. 2 e zu § 9; SCHULTE, RdL 1961, 249 ff. (252); WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 13 zu § 9.
4) Vgl. Fn. 3).
5) KROESCHELL, Landwirtschaftsrecht, 2.Aufl., Rdn. 61; TREUTLEIN/CRUSIUS, GrdstVG, Anm. 5 vor §§ 8-12, Anm. 6 b aa zu § 9.

"ausnahmsweise" beim Vorliegen besonderer Tatsachen die Genehmigung erteilt hat [1], dürfte es in einer Entscheidung der gegenteiligen Auffassung gefolgt sein, wenn es die Genehmigung "trotz gewisser Bedenken aus § 9 I 1 GrdstVG" versagt hat [2]. M.E. wird der wohl überwiegenden Meinung zu folgen sein: Die Formulierung in § 9, daß die Genehmigung nur versagt werden d a r f , soll nur darauf hinweisen, daß es auch Fälle gibt, in denen trotz vorliegender Versagungsgründe die Genehmigung ausgesprochen werden kann, insbesondere dann, wenn Nachteile bei einer Genehmigung durch Vorteile aus agrarpolitischen oder allgemein volkswirtschaftlichen Belangen nach § 9 VI GrdstVG aufgewogen werden [3].

III. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung beim Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte

Wegen seiner großen praktischen Bedeutung und auch aus dem Grunde, daß er wohl der umstrittenste Versagungsgrund ist, soll § 9 I 1 GrdstVG im folgenden mit Blickrichtung auf den Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte besonders herausgestellt werden. Dabei wird zunächst die Verfassungsmäßigkeit der Bestimmung untersucht, anschließend ihre Auslegung durch die Rechtsprechung des BVerfG, des BGH und das Schrifttum dargestellt, und sodann wird in einem zusammenfassenden Überblick die Handhabung des § 9 I 1 GrdstVG durch die untersuchte Praxis aufgezeigt. Abschließend wird die Ansicht des Verfassers zur Auslegung dieser Bestimmung vorgetragen.

a) Die Verfassungsmäßigkeit des § 9 I 1 GrdstVG

Verschiedentlich ist bezweifelt worden, ob § 9 I 1 GrdstVG überhaupt mit dem Grundgesetz vereinbar ist [4]. Das BVerfG hat diese Frage in der Zwischenzeit mit überzeugender Begründung bejaht. So hat es in der Entscheidung -1 BvR 169/63- [5] mit Recht darauf hingewiesen, daß die Verwendung des Begriffs der "ungesunden Bodenverteilung" als eines unbestimmten Rechtsbegriffs

1) Vgl. -Lw 21/67-, oben S. 45; -Lw 3, 4/65 Hbg-, oben S. 49; -Lw 5/64-, oben S. 59; -GRB 7/63-, oben S. 187 f.
2) Vgl. -Lw 21/63-, oben S. 135f.
3) So auch LANGE, a.a.O., Anm. 2 e zu § 9, S. 173 , und BERGMANN, SchlHA 1961, 279.
4) Vgl. KROESCHELL, Landwirtschaftsrecht, 2. Aufl., Rdn. 62 f.
5) Beschluß vom 12.1.1967, NJW 1967, 619 ff. = RdL 1967, 92 ff.

durch den Gesetzgeber grundsätzlich zulässig ist, und daß der Begriff auch "noch" den rechtsstaatlichen Grundsätzen der Normenklarheit und Justitiabilität sowie der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung entspricht, da sich "aus der Zielsetzung des Gesetzes, dem sachlichen Zusammenhang der Vorschriften und der Erläuterung in § 9 Abs. 2 GrdstVG Zweck und Inhalt ausreichend ermitteln und objektive Kriterien gewinnen" lassen, "die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und Gerichte ausschließen".

Außerdem hat es, besonders in seiner Entscheidung -1 BVR 728/65- [1], deutlich gemacht, daß § 9 I 1 GrdstVG eine Eigentumsbindung und Einschränkung der Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung enthält, und daß der diese Regelung verfassungsrechtlich legitimierende Gesichtspunkt der Schutz und die Förderung der Agrarstruktur ist. Daß dieser Gesichtspunkt verfassungsrechtlich legitimieren kann, ergibt sich aus der Tatsache, "daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist", welche es verbietet, "seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen" -1 BvR 169/63- [2].

b) Die Bedeutung der Auslegungsregel des § 9 II GrdstVG

Nach § 9 II GrdstVG liegt eine ungesunde Bodenverteilung in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Maßnahmen lassen sich, wie das BVerfG -1 BVR 169/63- [2] mit Recht bemerkt, an Hand des gemäß § 5 Landwirtschaftsgesetz vom 5.9.1955 (BGBl. I, S. 565) zu erstattenden Berichts (Grüner Plan) ermitteln; die dortige Aufzählung der Maßnahmen deckt sich mit den in der Literatur genannten Maßnahmen [3]; als Beispiele sollen hier die Flurbereinigung, die Aussiedlung und die Aufstockung genannt werden. Während BERGMANN [4] es für möglich hält, daß hierher, neben in der Vergangenheit getroffenen, auch solche Maßnahmen zählen, die erst vom Erwerber in Zukunft getroffen werden, möchte LANGE [5]

1) Beschluß vom 11.4.1967, RdL 1968, 64 ff. = NJW 1967, 1363.
2) Vgl. oben S. 2o6, Fußnote 5).
3) Vgl. EHRENFORTH, a.a.O., Anm. 2 a zu § 9, S. 423; PIKALO-BENDEL, a.a.O., Anm. 3 a bb zu § 9, S. 555.
4) a.a.O., S. 283; HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 5o.
5) a.a.O., Anm. 3 a zu § 9, S. 177.

und PIKALO-BENDEL [1] nur bereits getroffene oder eingeleitete Maßnahmen des Veräußerers als solche i.S. § 9 II GrdstVG gelten lassen. Auch nach der Entscheidung -GR 11oo6/66- des LWG Stuttgart, oben S. 79, soll es für die Anwendung des § 9 II nicht ausreichen, daß eine Flurbereinigung bevorsteht. Nach EHRENFORTH [2] widerspricht die Veräußerung den Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung, wenn der durch eine bereits durchgeführte Maßnahme erreichte Erfolg durch die Veräußerung beeinträchtigt oder gar zunichte gemacht wird; während sich § 9 II nach VORWERK/von SPRECKELSEN [3] nur auf solche agrarstrukturellen Maßnahmen bezieht, die noch im Gange sind.

Demgegenüber versteht das BVerfG -1 BvR 169/63- [4] unter Maßnahmen i.S. § 9 II unternommene und von den zuständigen Stellen beabsichtigte konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Dieser Ansicht gebührt der Vorzug: § 9 II soll i.V.m. § 9 I 1 verhindern, daß die Ergebnisse der -meist mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderten- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zunichte oder beabsichtigte Maßnahmen undurchführbar gemacht werden. So verstanden, vermag die Vorschrift den Gesetzeszweck zu verwirklichen, wie er in der Überschrift des Gesetzes zum Ausdruck kommt.

§ 9 II GrdstVG ist jedoch nur eine Auslegungs r e g e l . Eine ungesunde Bodenverteilung kann daher auch dann vorliegen, wenn kein Fall des § 9 II eingreift [5].

c) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG durch das BVerfG

Eine ungesunde Bodenverteilung liegt nach der Entscheidung - 1 BvR 169/63- [4] in der Regel "nur dann vor, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergibt, daß die Eigentumsverschiebung unternommenen oder von den zuständigen Stellen beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Liegen solche Maßnahmen nicht vor, so kann die Veräußerung trotzdem ausnahmsweise eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten. Es müssen dann aber wenigstens nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur erkennbar sein. Eine solche Annahme

1) a.a.O., Anm. 3 a bb zu § 9, S. 555.
2) a.a.O., Anm. 2 a zu § 9, S. 423; ebenso WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 36 zu § 9, S. 155.
3) a.a.O., Rdn. 42 zu § 9, S. 154.
4) Vgl. oben S. 2o6 Fußnote 5).
5) Vgl. HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 51.

ist nur im Rahmen der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzes und der in den einzelnen Vorschriften zum Ausdruck kommenden Grundgedanken gerechtfertigt." [1]

Auch nach der Rechtsprechung des BVerfG kann daher eine Veräußerung "eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten, wenn der Erwerber nicht Land- oder Forstwirt ist und bei anderen hauptberuflich geführten Betrieben ein Bedarf an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zur Verbesserung der Betriebsgrundlagen besteht." [2]

Nachdrücklich hat das BVerfG -1 BvR 169/63-, a.a.O., die Notwendigkeit einer verfassungskonformen Auslegung betont, da gesetzliche Eigentumsbindungen nicht weiter gehen dürfen, "als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient". Daher hat es die Ansicht des BGH -V BLw 29/62- [3] gerügt, nach welcher im Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte stets eine ungesunde Bodenverteilung liegen soll, wenn der Erwerb zur Kapitalanlage erfolgt: "Der BGH stellt zu Unrecht auf das Erwerbsmotiv, nicht aber, -worauf es allein ankommen kann- auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für die Agrarstruktur ab. Das Erwerbsmotiv ist für sich allein kein eine Eigentumsbindung rechtfertigender Gesichtspunkt."

d) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG durch den BGH

1. Die Rechtsprechung des BGH bis zum Jahre 1966

Der BGH hat in seiner (drei Jahre später vom BVerfG -1 BvR 169/63- aufgehobenen) Entscheidung -V BLw 29/62- [3] für die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG die Grundsätze für anwendbar erklärt, die die Rechtsprechung zu der Frage der ungesunden Verteilung der Bodennutzung i.S. Art. III Abs. 5 lit. b der VO der britischen Militärregierung Nr. 84 entwickelt worden waren. Danach ist die Veräußerung an einen Nichtlandwirt grundsätzlich zu mißbilligen, "weil ein solcher Grundstückserwerb in der Regel eine ungesunde Erscheinung darstellt, die verhindert werden muß. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn geeignete Landwirte

1) Ähnlich BVerfG -1 BvR 728/65-, oben S. 2o6, Fußnote 1).
2) So verdeutlichend BVerfG -1 BvR 273/65-, Beschluß vom 12.1. 1967, zitiert in der in Fußnote 1) genannten Entscheidung.
3) Beschluß vom 12.2.1963, RdL 1963, 9o = LM Nr. 12 zu § 6 GrdstVG und Nr. 1 zu § 9 GrdstVG.

vorhanden sind, die bereit und in der Lage sind, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen zu erwerben." [1]

Den Begriff "angemessene Bedingungen" hatte der BGH in der Entscheidung -V BLw 3o/57- [2] dahin verdeutlicht, daß die Bewerber " d e n Preis" zu entrichten bereit sein müßten, "der bei einer Veräußerung des Grundstücks zur l a n d w i r t s c h a f t l i c h e n Nutzung angemessen und bei dieser Nutzungsart für sie tragbar ist." Andernfalls würden "alle Interessenten aus dem Kreise der Landwirtschaft durch die Vereinbarung eines überhöhten, für sie nicht tragbaren Kaufpreises zugunsten der zahlungskräftigen Industrie ausgeschaltet" und würde "dieser damit der Vorrang vor dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der Volksernährung eingeräumt ..., dessen Wahrung das Genehmigungsverfahren gerade zu dienen bestimmt ist". Der BGH hatte in dieser Entscheidung außerdem bemerkt, für die Frage, ob erwerbswillige Berufslandwirte vorhanden seien, müsse kein konkreter Fall festgestellt werden; vielmehr genüge es, wenn die allgemeine Erwerbsbereitschaft gerichtskundig sei; an diese Feststellung seien allerdings strenge Anforderungen zu stellen.

In der eingangs genannten Entscheidung -V BLw 29/62- hat der BGH auch darauf aufmerksam gemacht, daß gegen die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Nichtlandwirt keine Bedenken zu erheben sind, "wenn der Erwerb zu Zwecken geschehen soll, denen der Vorrang vor den Interessen der Landwirtschaft zugebilligt werden muß" [3]. Andererseits soll im Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt zum Zwecke der Kapitalanlage stets eine ungesunde Bodenverteilung liegen, "ohne daß es darauf ankommt, ob im Einzelfall das veräußerte Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur verwandt werden soll". [4]

---

1) Ebenso BGH -V BLw 36/56-, Beschluß vom 5.2.1957, RdL 1957, 177.
2) Beschluß vom 12.11.1957, RdL 1958, 12 ff.
3) Das Gericht nennt als Beispiele den Erwerb für öffentliche Zwecke und den Fall, daß ein gewerbliches Unternehmen zur Fortführung oder Erhaltung seines Betriebes dringend auf den Grundstückserwerb angewiesen ist: vgl. § 9 VI GrdstVG.
4) Ebenso OLG Oldenburg, Beschluß vom 25.11.1966, RdL 1968, 8 ff.

2. Die Rechtsprechung des BGH seit dem Jahre 1966

Der BGH ist in seiner Entscheidung -V BLw 4/66- [1] von der bisherigen Rechtsprechung abgegangen und hat die von WOHRMANN [2] entwickelte Systematik übernommen, nach der beim Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt vorweg zu prüfen ist, ob dem Erwerber ein t r i f t i g e r Erwerbsgrund zur Seite steht. Ist dies nicht der Fall, so bedeutet der Erwerb ohne weiteres eine ungesunde Bodenverteilung (vgl. den Schlußsatz der Entscheidung). Hat der Erwerber dagegen einen triftigen Erwerbsgrund, so kommt es für das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung darauf an, ob erwerbsinteressierte Landwirte vorhanden und bereit sind, den mit dem Nichtlandwirt vereinbarten Preis zu entrichten, es sei denn, der Kaufpreis stehe in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert (§ 9 I 3 GrdstVG).

Der BGH begründet das Erfordernis, daß der bäuerliche Interessent bei Vorliegen eines triftigen Erwerbsgrundes für den Nichtlandwirt grundsätzlich den Kaufpreis zu entrichten bereit sein müsse -im Anschluß an WOHRMANN- damit, daß das Gesetz dem Eigentümer zwar zumute, sein Grundstück eher dem Landwirt als dem Nichtlandwirt zu überlassen, ihm aber nicht auch noch materielle Opfer habe ansinnen wollen; außerdem wird auf die Bestimmung des § 9 V GrdstVG und darauf hingewiesen, daß auch das nach §§ 4 ff. RSG vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen grundsätzlich den festgelegten Kaufpreis zu entrichten haben: Bei dieser Rechtsauffassung sei nicht zu befürchten, daß kaufinteressierte Landwirte durch vertragliche Festlegung übersetzter Preise zur Aufgabe ihrer Kaufabsichten gezwungen würden [3].

Durch die beiden, oben S. 208 f. bereits erwähnten Entscheidungen -1 BvR 169/63 und 728/65- des BVerfG hat sich der BGH in der Entscheidung -V BLw 10/67- [4] zur Aufgabe des Grundsatzes gezwungen gesehen, das Vorliegen eines triftigen Erwerbsgrundes sei vorwegzuprüfen. Nunmehr soll eine ungesunde Bodenverteilung regelmäßig nur noch dann vorliegen, wenn die bäuerlichen Interessenten sich bereit erklären, denselben Kaufpreis wie der Nichtlandwirt zu entrichten.

1) Beschluß vom 25.5.1 966, BGHZ 45, 279 = RdL 1966, 204 = NJW 1966, 2309 ff. = BB 1966, 801 = LM Nr. 7 zu § 9 GrdstVG mit Anm. GRELL.
2) a.a.O., Rdn. 53 ff. zu § 9, S. 160 ff.
3) Von dieser Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG ist der BGH, wie HORN, RdL 1968, 113 ff. (115) mitteilt, auch bei der Entscheidung -V BLw 19/66-, Beschluß vom 15.11.1966, ausgegangen.
4) Beschluß vom 5.7.1967, RdL 1968, 66 f.

e) Die Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG im Schrifttum

1. Grundsatz

Einigkeit besteht im Schrifttum darüber, daß ein Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet. Die Ansichten gehen aber hinsichtlich der Frage auseinander, welche Ausnahmen dieser Grundsatz zuläßt. Dabei kommt dem Erwerbsmotiv und dem Vorhandensein oder Fehlen erwerbsinteressierter hauptberuflicher Landwirte besondere Bedeutung zu.

2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs

Besonders große Bedeutung mißt WÖHRMANN [1] dem Erwerbsgrund für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer ungesunden Bodenverteilung zu, der -wie bereits oben S. 211 erwähnt- einen Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte nur dann zulassen will, wenn diese besonders triftige Erwerbsgründe haben. Ist dies nicht der Fall, so ist zu untersuchen, ob die Interessen des Nichtlandwirts so wichtig und beachtlich sind, daß ihnen gegenüber die Interessen der erwerbsinteressierten Landwirte zurückgestellt werden können.

Anders als WÖHRMANN möchten PIKALO-BENDEL [2] beim Vorliegen wirklich triftiger Gründe privater Natur, die für die Veräußerung an einen Nichtlandwirt sprechen, von der Feststellung des Vorhandenseins erwerbswilliger Landwirte absehen.

Als Erwerbsgrund, der stets eine ungesunde Bodenverteilung bedeutet, wird im Schrifttum einhellig der Erwerb zur Kapitalanlage bezeichnet [3] und zwar auch dann, wenn keine erwerbsinteressierten hauptberuflichen Landwirte vorhanden sind. PIKALO-BENDEL [4] bemerken, der Versagungsgrund könne in einem solchen Fall allenfalls nach § 9 VII GrdstVG ausgeräumt werden.

3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte

aa) Allgemeines

Übereinstimmend wird im Schrifttum ein Grundstückserwerb durch

1) a.a.O., Rdn. 53 ff., 68 ff. zu § 9.
2) a.a.O., S. 567 f.; ebenso EHRENFORTH, a.a.O., S. 431.
3) Vgl. WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 75 zu § 9; LANGE, a.a.O., Anm. 3 d zu § 9, S. 180 f.; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 569; HAEGELE, a.a.O., Rdn. 75, S. 49 und Rdn. 80, S. 52; EHRENFORTH, a.a.O., Anm. 2 e zu § 9, S. 435.
4) a.a.O., S. 569.

Nichtlandwirte dann zugelassen, wenn erwerbsbereite hauptberufliche Landwirte nicht vorhanden sind, während § 9 I 1 GrdstVG dann angewandt wurde, wenn solche Erwerbsinteressenten vorhanden und überdies erwerbswillig, erwerbsgeeignet, erwerbsfähig und zahlungsbereit waren [1].

bb) Die Erwerbswilligkeit und Erwerbseignung

E r w e r b s w i l l i g k e i t bedeutet, daß die Interessenten den Willen haben müssen, das veräußerte Grundstück käuflich zu erwerben. Die Feststellung eines ernsthaften Erwerbswillens ist erforderlich, aber auch genügend.

Die Interessenten müssen auch e r w e r b s g e e i g n e t sein. Die Auslegung des Merkmals der Erwerbseignung ist umstritten. So verlangt EHRENFORTH [2], daß der Bewerber vom Veräußerer als Käufer akzeptiert werden müsse, und WÖHRMANN [3] fügt einschränkend hinzu, daß eine grundlose oder ungenügend begründete Ablehnung seitens des Eigentümers dem Erwerb nicht entgegenstehe. PIKALO-BENDEL [4] dagegen verstenen unter Erwerbseignung, daß die Interessenten als gute Bewirtschafter bekannt sein und wohl auch zur Selbstbewirtschaftung des Grundstücks gewillt und in der Lage sein müssen.

cc) Die Erwerbsfahigkeit und Zahlungsbereitschaft

Die Interessenten müssen in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht z u m E r w e r b des Grundstücks f ä h i g sein, insbesondere über die nötigen Mittel für den Kauf des Grundstücks verfügen [5].

Und sie müssen außerdem b e r e i t sein, einen Preis für das Grundstück z u b e z a h l e n .

Welchen Preis die Interessenten zu zahlen f ä h i g und b e r e i t sein müssen, ist heftig umstritten.

Nach der einen Ansicht [6] brauchen die Interessenten grundsätz-

1) Hierzu und zum folgenden vgl. insbesondere WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 57 ff. zu § 9; EHRENFORTH, a.a.O., S. 431; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 568 f.
2) a.a.O., S. 431.
3) a.a.O., Rdn. 62 zu § 9, S. 163 f.
4) a.a.O., S. 568.
5) Nach EHRENFORTH, a.a.O., S. 431 gehört zur Erwerbsfähigkeit auch die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung.
6) LANGE, a.a.O., Anm. 3 c zu § 9, S. 185; TRETTLEIN/CRUSIUS, a.a.O., Anm. 6 b cc zu § 9, S. 52; BINZ, RdL 1967, 6 f.; HORN, RdL 1968, 113 ff. (116).

lich nur einen angemessenen, d.h. einen dem landwirtschaftlichen Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Preis zu bieten fähig und bereit zu sein. Maßgebend ist für sie der Gedanke, daß anderenfalls Landwirte gegenüber Mitbewerbern aus der gewerblichen Wirtschaft und sonstigen Nichtlandwirten in vielen Fällen nicht konkurrieren könnten.

BERGMANN [1] und HAEGELE [2] stimmen mit dieser Ansicht grundsätzlich überein, fordern aber vom Interessenten für den Fall, daß eine dauernde landwirtschaftliche Nutzung des zu veräußernden Grundstücks nicht zu erwarten ist, und dem Grundstück ein dauernd wertsteigerndes Moment aus nichtlandwirtschaftlichen Gründen innewohnt, daß er den vereinbarten Kaufpreis entrichtet.

Nach der anderen Ansicht [3] muß der Bewerber stets den vereinbarten Kaufpreis zu entrichten fähig und bereit sein, sofern der vereinbarte Preis nicht in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert steht (§ 9 I 3 GrdstVG).

dd) Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft ?

Die ganz überwiegende Meinung im Schrifttum verneint diese Frage [4]. WÖHRMANN [4] begründet dies wie folgt: "Die Erfahrung lehrt, daß selbst bei einem großen Landbedarf in einer bestimmten Gegend stets doch nur wenige Landwirte sind, die für einen Ankauf ernstlich in Frage kommen. Denn der Ankauf hängt ja nicht nur von einem entsprechenden Landbedürfnis ab, sondern auch noch von vielen anderen Umständen (Entfernung des Grundstücks von der Hofstelle, Leutefrage, Finanzierungsmöglichkeit, persönliche Familienverhältnisse usw.)". Und TREUTLEIN/CRUSIUS [4] weisen darauf hin, daß anderenfalls die Kenntnis von Gericht und Behörde sich in aller Regel nur auf das Hörensagen stützen könne, das oft keine realen Hintergründe habe.

HERMINGHAUSEN [5] dagegen möchte, jedenfalls für krasse Fälle, die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft hauptberuflicher Landwirte genügen lassen.

---

1) a.a.O., S. 283.
2) a.a.O., Rdn. 8o, S. 51. Ebenso OLG Schleswig, RdL 196o, 12o.
3) PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 568; Wöhrmann, a.a.O., Rdn. 62 zu § 9, S. 163 f.; HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 56; EHRENFORTH, a.a.O., S. 431; STEUER, Die Rechtsprechung zu den Versagungsgründen im Grundstücksverkehr und ihre bodenpolitische Bedeutung, Diss. Hohenheim, 1962, S. 182 f.
4) WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 63 zu § 9 ; TREUTLEIN/CRUSIUS, a.a.O., Anm. 4 b ff. zu § 9, S. 53; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 569; EHRENFORTH, a.a.O., S. 431; LANGE, a.a.O., S. 18o; STEUER, a.a.O., S. 182.

f) Die Anwendung des § 9 I 1 GrdstVG im Untersuchungsgebiet
Ein allgemeiner Überblick

1. Grundsatz

Auch die untersuchte Rechtsprechung sieht im Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung, kommt jedoch in vielen Fällen nicht zu einer Versagung der Genehmigung oder ihrer eingeschränkten Erteilung.

2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs

In einer Reihe von Entscheidungen ist der Erwerbszweck erst gar nicht festgestellt, ihm für die Frage des Vorliegens oder Nichtvorliegens einer ungesunden Bodenverteilung also wohl keine Bedeutung beigemessen worden. Die meisten Entscheidungen haben jedoch auch insoweit Feststellungen getroffen, um eine I n t e r e s s e n a b w ä g u n g vornehmen zu können zwischen dem vom Gesetz verfolgten öffentlichen Interesse an der Verhinderung einer Veräußerung, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht, und dem -meist privaten- Erwerbsinteresse der Nichtlandwirte.

Ganz ausnahmsweise ist bei Vorliegen bestimmter Erwerbszwecke schlechthin eine ungesunde Bodenverteilung angenommen worden, ohne daß auch auf das Vorhandensein oder Fehlen bäuerlicher Interessenten abgestellt worden wäre: So hat das OLG Stuttgart in zwei Entscheidungen [1] die Rechtsprechung des BGH i.S. seiner Entscheidungen -V BLw 4 und 13/66- übernommen, wonach bei Fehlen eines triftigen Erwerbsgrundes ohne weiteres eine ungesunde Bodenverteilung vorliegen soll. Und in einem Fall des Erwerbs zum Zwecke der Kapitalanlage könnte das LWG Leonberg -Lw [illegible]- oben S. 115 f., ohne weiteres eine ungesunde Bodenverteilung gesehen haben [2].

3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte

aa) Allgemeines

In einigen Entscheidungen wurde § 9 I 1 GrdstVG angewendet, [illegible]

1) -1o WLw 43/66-, oben S. 129 ff. (13o) und -1o WLw 42/66-, oben S. 89 ff. (9o). Vgl. auch die Entscheidung -1o WLw 59/66-, RdL 1968, 68 f.

2) [illegible] liegt es nahe, daß das Gericht -zumindest [illegible] schweigend- von einer [illegible] allgemeinen [illegible] bereitschaft hauptberuflicher Landwirte ausgegangen [illegible]

die Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen erteilt, obwohl kein Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte festgestellt wurde und sein Vorhandensein auch nicht gerichtskundig war. Hier wurde also dem Fehlen hauptberuflicher Landwirte für das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung keine Bedeutung beigemessen.

Der Mehrzahl der Entscheidungen erschien dieser Standpunkt jedoch zu eng. Sie verneinten entweder bereits das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung oder aber erteilten die Genehmigung nach § 9 VII GrdstVG. Oder aber sie meinten, beim Fehlen bäuerlicher Interessenten könnte die Versagung nicht aufrecht erhalten werden; dabei blieb oft unklar, ob § 9 I 1 GrdstVG nicht zur Anwendung kam, weil der Gesetzeszweck im konkreten Fall nicht zu erreichen war, ob also die Bestimmung teleologisch restriktiv, im Hinblick auf Art. 14,2 GG verfassungskonform ausgelegt wurde, oder ob stillschweigend § 9 VII GrdstVG angewandt wurde.

Umgekehrt wurde in einer Reihe von Entscheidungen bereits beim Vorhandensein von Interessenten eine ungesunde Bodenverteilung angenommen, ohne daß ausdrücklich weitere Feststellungen über ihre Erwerbswilligkeit, -fähigkeit, -eignung und Zahlungsbereitschaft getroffen wurden.

bb) Der Kreis der Interessenten

In der Mehrzahl der Entscheidungen waren die Interessenten hauptberufliche Landwirte. Ihnen wurden gleichgestellt: Hauptberufliche Gärtner und Weingärtner, die Württembergische Landsiedlung, eine juristische Person, die einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält, zwei Landgemeinden, eine Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung und eine Rebaufbaugenossenschaft.

Außerdem wurden Nebenerwerbslandwirte als Interessenten berücksichtigt.

cc) Die an die Interessenten gestellten Anforderungen

Wenngleich die getroffenen Feststellungen zu diesem Punkt manchmal zu wünschen übrig ließen, wird man doch annehmen dürfen, daß die Gerichte in der Mehrzahl der Entscheidungen -zumindest stillschweigend- davon ausgingen, daß eine ungesunde Bodenverteilung nur vorliegt, wenn die Interessenten erwerbswillig, erwerbsfähig, erwerbsgeeignet und zahlungsbereit sind.

Der Behauptung, die Veräußerer seien nicht bereit, an den Inte-

ressenten zu verkaufen, wurde in keinem Fall Bedeutung beigemessen, weder im Rahmen des § 9 I 1 noch des § 9 VII GrdstVG, da anderenfalls das Grundstückverkehrsgesetz auf diese Weise leicht umgangen werden könne. Das OLG Stuttgart [1] nahm eine solche Behauptung sogar zum Anlaß, die Erwerbsgenehmigung zu versagen, obwohl der Interessent sein Erwerbsinteresse aufgegeben hatte: Der Veräußerer verdiene in diesem Falle keinen Schutz. Auch die Tatsache, daß die Veräußerer mit der einzigen bäuerlichen Interessentin verfeindet sind, wurde nicht als ausreichend für eine Genehmigung angesehen [2].

Zu begrüßen ist, daß viele Entscheidungen auf das Merkmal der Zahlungsbereitschaft eingegangen sind und festgestellt haben, welchen Preis der Interessent für das Grundstück zu bieten bereit ist. Dabei wurde von allen Gerichten in ständiger Rechtsprechung betont, daß es genüge, wenn der Interessent sich bereit erkläre, einen angemessenen, d.h. einen dem landwirtschaftlichen Verkehrswert entsprechenden Preis zu entrichten; in diesem Fall käme auch § 9 VII GrdstVG in der Regel nicht zur Anwendung. Hervorzuheben ist die Entscheidung -1o WLw 42/66- des OLG Stuttgart, oben S. 89 ff. (9o f.), nach der sich der Interessent in der Regel nur dann bereit zu erklären hat, den Kaufpreis zu entrichten, wenn der beurkundete Preis den landwirtschaftlichen Verkehrswert nicht erkennbar übersteigt. Dort findet sich auch die Auffassung, die Frage nach der Höhe der Zahlungsbereitschaft sei im Rahmen des § 9 VII GrdstVG als der den Veräußererinteressen gewidmeten Sonderbestimmung zu prüfen und nicht in dem des § 9 I 1 GrdstVG.

In einigen Entscheidungen war der Interessent sogar bereit, den Kaufpreis (oder sogar noch einen höheren Preis) zu entrichten. Dabei handelte es sich meist um Kaufpreise, die in etwa dem landwirtschaftlichen Verkehrswert entsprachen. In ganz wenigen Ausnahmefällen war der Kaufpreis übersetzt: Hier schlossen die Gerichte auf ein spekulatives Interesse der Landwirte, das nicht den Schutz der Rechtsprechung verdiene.

War zwar ein Interessent vorhanden, bot er aber keinen angemessenen Kaufpreis, so erteilten die Gerichte stets die Erwerbsgenehmigung: Entweder verneinten sie das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung oder sie wandten § 9 VII GrdstVG an.

1) -1o WLw 34/64-, oben S. 168 f.
2) OLG Stuttgart -1o WLw 16/65-, oben S. 78.

dd) Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft ?

In den meisten Entscheidungen stellte sich diese Frage nicht, da ein konkreter Interessent festgestellt und meist auch über seine Erwerbsbereitschaft als Zeuge vernommen werden konnte. Dies nimmt nicht wunder, wenn man sich vor Augen führt, auf welche Weise regelmäßig die Interessenten ermittelt werden: Nach Eingang des Genehmigungsantrags beim Landwirtschaftsamt versucht dieses, einen Interessenten zu ermitteln. Meist wendet es sich im Wege der Amtshilfe an das Bürgermeisteramt der Gemeinde, in der das Grundstück liegt [1]. Von dort wird der Verkauf im Gemeindeblatt und an öffentlichen Bekanntmachungstafeln ausgeschrieben. Interessenten werden zur Meldung auf dem Bürgermeisteramt oder beim Landwirtschaftsamt aufgefordert. Dieses Verfahren gewährleistet, daß meist schon vor Abschluß des behördlichen Verfahrens ein konkreter Interessent feststeht. Meldet sich kein Interessent, so wird bereits von den Landwirtschaftsämtern häufig die Genehmigung erteilt. Ist aber ausnahmsweise anders verfahren worden, oder hat der ursprüngliche Kaufbewerber sein Interesse verloren, so stellt das Landwirtschaftsgericht von sich aus in derselben Weise Ermittlungen an, da es als ausreichend angesehen wird, wenn ein Interessent während des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht mit seinem Erwerbsinteresse hervortritt [2].

In den wenigen Fällen, in denen festgestellt worden ist, daß ein gerichtskundiges allgemeines Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte besteht, hat es sich regelmäßig um solche gehandelt, in denen die Interessenten mit Rücksicht auf die Vertragsparteien nicht namentlich vor Gericht genannt werden wollten, um es mit den Vertragsschließenden nicht zu verderben und eventuellen Pressionen auszuweichen, so z.B. wenn es sich um eine vorweggenommene Erbfolge oder eine Erbauseinandersetzung gehandelt hat, oder ein beherrschendes Industrieunternehmen als Erwerber aufgetreten ist oder etwaigen Interessenten wirtschaftliche Nachteile angedroht worden sind. In diesen Fällen haben sich die Gerichte dann aber auch mit der gerichtskundigen allgemeinen Erwerbsbereitschaft von Hauptberufslandwirten begnügt.

1) Oft wendet sich das Landwirtschaftsamt auch an den Ortsobmann des Bauernverbandes oder fragt bei der Württembergischen Landsiedlung nach deren Erwerbsinteresse an.
2) So BGH -V BLw 66/56-, Beschluß vom 4.7.1957, RdL 1957, 241, allgemeine Meinung.

In einigen Entscheidungen haben sich die Gerichte auch damit zufrieden gegeben, daß ihnen das Landwirtschaftsamt glaubhaft versicherte, ihm sei ein Interessent namentlich bekannt, der einen angemessenen Kaufpreis biete.

g) Stellungnahme

1. Grundsatz

Über die oben S. 2o7 f. erörterten Fälle des § 9 II GrdstVG hinaus, wird eine ungesunde Bodenverteilung grundsätzlich dann vorliegen, wenn Nichtlandwirte landwirtschaftliche Grundstücke erwerben. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Vielmehr kommt dem Erwerbsmotiv, hauptsächlich aber dem Fehlen oder Vorhandensein erwerbswilliger, erwerbsgeeigneter, erwerbsfähiger und zahlungsbereiter hauptberuflicher Landwirte für die Frage des Vorliegens oder Nichtvorliegens einer ungesunden Bodenverteilung Bedeutung zu.

2. Die Bedeutung des Erwerbsmotivs

Für das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung wird dem Erwerbsmotiv allein regelmäßig keine Bedeutung zuerkannt werden können. Das BVerfG hat mit Recht auf die Notwendigkeit einer verfassungskonformen Auslegung des § 9 I 1 GrdstVG hingewiesen, nach welcher das Erwerbsmotiv keinen eine Eigentumsbindung rechtfertigenden Gesichtspunkt darstellt, sondern auf die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts für die Agrarstruktur abzustellen ist. Indessen sind auch Erwerbsmotive denkbar, die sich auf die Agrarstruktur nachteilig auswirken. In diesen Fällen wird daher dem Erwerbsmotiv Bedeutung zuzuerkennen sein [1].

Umgekehrt wird bei bestimmten Erwerbsmotiven, die f ü r einen Erwerb durch den Nichtlandwirt sprechen, keine ungesunde Bodenverteilung vorliegen. Dabei sind jedoch die Umstände des einzelnen Falles von besonderer Bedeutung, da es für die Entscheidung auf eine A b w ä g u n g der I n t e r e s s e n des Erwerbers mit denen der Landwirtschaft ankommt, wobei die vom Gesetzgeber in § 9 I 1 GrdstVG gefällte Wertentscheidung zugunsten des agrarstrukturell vordringlichen Landbedarfs anderer Personen, aber auch § 9 VI GrdstVG zu beachten ist. Daher wird sich die Feststellung, ob ein solcher Landbedarf besteht, auch dann nicht erübrigen, wenn besonders triftige Gründe für den Er-

1) Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 25/67-, oben S. 127 f.

werb durch den Nichtlandwirt sprechen; hierfür spricht auch, daß sich im Einzelfall ergeben kann, daß der Landbedarf von Landwirten besonders dringlich ist.

3. Die Bedeutung des Vorhandenseins oder Fehlens hauptberuflicher Landwirte

aa) Allgemeines

In aller Regel wird eine ungesunde Bodenverteilung dann nicht vorliegen, wenn bäuerliche Erwerbsinteressenten fehlen. Anderenfalls läge eine nach Art. 14, 2 GG unzulässige Verkaufssperre vor, zumal sich der Zweck des Gesetzes nicht verwirklichen läßt, welcher dahin geht, einer Grundstücksveräußerung an einen Nichtlandwirt die Genehmigung dann zu versagen, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen, insbesondere hauptberuflicher Landwirte besteht. Sinn dieser Bestimmung ist, daß es bei Vorliegen eines solchen Landbedarfs einem Veräußerer zugemutet werden kann, sein Grundstück eher an einen hauptberuflichen Landwirt als an einen Nichtlandwirt zu veräußern. Daher muß der Interessent auch erwerbswillig, erwerbsgeeignet, erwerbsfähig und zahlungsbereit sein, muß zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung und darf auch nicht zu Spekulationszwecken erwerben wollen. Andernfalls können Sinn und Zweck des Gesetzes nicht verwirklicht, § 9 I 1 GrdstVG also von Verfassungswegen (Art. 14, 2 GG) nicht angewandt werden.

Nicht gefolgt werden kann der Auffassung, daß die Frage der Zahlungsbereitschaft nicht im Rahmen des § 9 I 1, sondern erst im Rahmen des § 9 VII GrdstVG zu erörtern sei. Die entscheidende gesetzliche Regelung der Veräußererinteressen ist bereits in § 9 I 1 GrdstVG enthalten, nämlich ihre Einschränkung nach Maßgabe von Sinn und Zweck dieser Bestimmung. Diese Einschränkung geht nicht so weit, einem Eigentümer auch für den Fall des Fehlens zahlungsbereiter Landwirte eine Veräußerung zuzumuten.

Nach § 9 VII GrdstVG ist lediglich zu prüfen, ob im Einzelfall die Veräußererinteressen eine Genehmigung gebieten, obwohl zahlungsbereite Landwirte Erwerbsinteresse haben. Dies könnte vor allem dann der Fall sein, wenn der Veräußerer auf einen besonders hohen Preis angewiesen ist, den nur der Nichtlandwirt zu zahlen bereit ist.

bb) Der Kreis der Interessenten

Selbstwirtschaftende hauptberufliche Landwirte bilden mit Recht den Hauptteil der Interessenten. Es entspricht auch den Intentionen des Gesetzes, daß ihr Erwerbsinteresse bei einer Versagung der Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG berücksichtigt worden ist, insbesondere dann, wenn sie zu Aufstockungszwecken erwerben wollten.

Auch gegen die von den Gerichten vorgenommene Gleichstellung von hauptberuflichen Gärtnern und Weingärtnern bestehen keine Bedenken (vgl. § 1 II GrdstVG).

Zu begrüßen ist es auch, wenn die Württembergische Landsiedlung als Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen Hauptberufslandwirten gleichgestellt worden ist. Es ist auch sonst in der Rechtsprechung [1] und im Schrifttum [2] anerkannt, daß das Erwerbsinteresse Gemeinnütziger Siedlungsunternehmen im Rahmen des § 9 I 1 GrdstVG wie das eines hauptberuflichen Landwirts berücksichtigt werden kann.

Ebenso verhält es sich mit einer juristischen Person, die einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält, wenn also der juristischen Person natürliche Personen zur Verfügung stehen, die [illegible] [3]

Ob eine Gemeinde grundstücksverkehrsrechtlich wie ein Hauptberufslandwirt behandelt werden kann, ist eine Frage des Einzelfalls und wird für Landgemeinden, wie in den beiden, vom LWG Tübingen entschiedenen Fällen [4] bejaht werden können.

Grundlegende Bedenken bestehen auch nicht gegen eine Gleichstellung der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung mit Hauptberufslandwirten. Auch das OLG Köln [5] und das OLG Hamm [6] sowie HERMINGHAUSEN [7] nehmen eine solche Gleichstellung vor. Maßgebend ist dabei die Überlegung, daß das Flurbereinigungsgesetz in erster Linie der Verbesserung der Agrarstruktur dient

1) So z.B. BGH -V BLw 31/66-, Beschluß vom 31.1.1967, LM Nr. 1o zu § 9 GrdstVG; vgl. aber auch OLG Köln, RdL 1966, 317 f., wonach die Siedlungsgesellschaft als Käufinteressent ausscheidet, wenn mit einer alsbaldigen zweckmäßigen landwirtschaftlichen Siedlungsabgabe nicht zu rechnen ist.
2) Vgl. LANGE, a.a.O., S. 179; HAEGELE, a.a.O., Rdn. 8o S. 51.
3) HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 55; LANGE, a.a.O., S. 172; EHRENFORTH, a.a.O., S. 426.
4) -LWG 3/65-, oben S. 13o, und LWG 5/64-, oben S. 159 f.
5) RdL 1962, 97; 1963, 2o6.
6) RdL 1965, 293.
7) a.a.O., S. 55; ebenso EHRENFORTH, a.a.O., S. 432.

und dieser Zweck durch den Erwerb seitens der Teilnehmergemeinschaft sichergestellt wird. Dieser Vorzug darf der Teilnehmergemeinschaft m.E. jedoch nur für im Flurbereinigungsgebiet liegende Grundstücke eingeräumt werden.

Auch die Rebaufbaugenossenschaft wird einem hauptberuflichen Landwirt gleichgestellt werden dürfen, wenn nur gewährleistet erscheint, daß das Grundstück alsbald in das Eigentum eines selbstwirtschaftenden Landwirts oder Weingärtners gelangt.

Nicht gleichberechtigt neben dem Erwerbsinteresse eines hauptberuflichen Landwirts steht in aller Regel dasjenige eines Nebenerwerbslandwirts. Da aber den Nebenerwerbslandwirtschaften ebenfalls eine große landwirtschaftliche Bedeutung zukommt, wird das Erwerbsinteresse eines Nebenerwerbslandwirts mit Recht demjenigen eines Nichtlandwirts vorgezogen.

cc) Die Erwerbswilligkeit und Erwerbseignung

In Übereinstimmung mit dem Schrifttum [1] ist von den Interessenten zu verlangen, daß sie den W i l l e n haben, das veräußerte Grundstück käuflich z u e r w e r b e n . Im Hinblick auf den Gesetzeszweck hat der Erwerbswille jedoch dann unbeachtlich zu bleiben, wenn der Erwerb aus Spekulationsgründen erfolgt.

Außerdem müssen die Interessenten e r w e r b s g e e i g n e t sein. Sie müssen wirtschaftsfähig sein, denn anderenfalls wird man ihren Landbedarf nicht als agrarstrukturell vorrangig bezeichnen können. Daher stellen PIKALO-BENDEL [2] mit Recht darauf ab, ob die Interessenten als gute Bewirtschafter bekannt und zur Selbstbewirtschaftung auch fähig sind.

Außerdem fragt sich, ob die Interessenten auch vom Eigentümer als Erwerber akzeptiert werden müssen. Zur Beantwortung dieser Frage ist auf den Sinn des § 9 I 1 GrdstVG zurückzugehen, nämlich auf die Zumutung an den Veräußerer, sein Grundstück eher an einen hauptberuflichen Landwirt als an einen Nichtlandwirt zu veräußern. Diese Zumutung würde in bestimmten Ausnahmefällen überspannt werden, z.B. dann, wenn die Veräußerer mit der einzigen Interessentin verfeindet sind [3]. Daher wird man im

1) Vgl. oben S. 213
2) a.a.O., S. 568
3) Zu eng daher OLG Stuttgart -lo WLw 16/65-, oben S. 78, das auf die vom LWG Schorndorf festgestellte Tatsache der Feindschaft gar nicht einging.

Rahmen des § 9 I 1 GrdstVG auch zu prüfen haben, ob diesem Veräußerer die Veräußerung an diesen Interessenten zugemutet werden kann. Dies wird regelmäßig zu bejahen sein. Nur dort, wo der Veräußerer ganz besonders triftige Gründe hat, nicht an den Interessenten zu veräußern, wird man diese anerkennen und den Interessenten als nicht erwerbsgeeignet betrachten können.

dd) Die Erwerbsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft

E r w e r b s f ä h i g k e i t bedeutet in Übereinstimmung mit dem Schrifttum [1], daß die Interessenten in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht zum Erwerb des Grundstücks in der Lage sein müssen.

Darüber hinaus müssen die Interessenten aber auch b e r e i t sein, einen P r e i s für das Grundstück z u b e z a h l e n.

Welchen Preis müssen die Interessenten zu bezahlen fähig und bereit sein ?

Bei der Beantwortung dieser Frage ist mit dem OLG Stuttgart -1o WLw 42/66-, oben S. 89 ff.(9o f.), davon auszugehen, daß die Interessenten regelmäßig dann sich bereit erklären müssen, den Kaufpreis zu entrichten, wenn der beurkundete Preis den landwirtschaftlichen Verkehrswert nicht erkennbar übersteigt. Anderenfalls dürfte es ausreichen, wenn der Interessent einen dem landwirtschaftlichen Verkehrswert entsprechenden Preis zu entrichten fähig und bereit ist, und zwar ungeachtet dessen, ob der vereinbarte Preis in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert steht oder nicht [2]. Hier kann nichts anderes gelten als im umgekehrten Fall, in welchem der beurkundete Kaufpreis ein Vorzugspreis ist, vereinbart mit Rücksicht z.B. auf verwandtschaftliche oder freundschaftliche Beziehungen: Dort wird man verlangen müssen, daß der Interessent den (höheren) landwirtschaftlichen Verkehrswert zu entrichten bereit und fähig ist [3].

1) Vgl. oben S. 213 f.
2) Wie hier -außer der oben S. 2o9 f. bereits erwähnten Rechtsprechung des BGH bis zum Jahre 1966 und den oben S. 213 Fußnote 6) genannten Vertretern des Schrifttums- auch OLG Hamm, RdL 1965, 91, 297; OLG Karlsruhe, RdL 1963, 266; OLG Schleswig, RdL 1965, 317 (bei Erbauseinandersetzung).
3) Auch das Gemeinnützige Siedlungsunternehmen hat im Falle eines Vorzugspreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 4 ff. RSG nicht den beurkundeten, sondern den (höheren) landwirtschaftlichen Verkehrswert zu entrichten, vgl. EHRENFORTH, a.a.O., S. 174.

Die hier vertretene Auffassung hat den Vorzug, daß sie alle Rechtsgeschäfte im Rahmen des § 9 I 1 GrdstVG gleich behandelt und nicht -wie die neueste Rechtsprechung des BGH und die ihr folgenden Meinungen- [1] die Kaufverträge einer Sonderregelung unterwirft. Das Grundstückverkehrsgesetz differenziert in der Frage des Vorliegens einer ungesunden Bodenverteilung nicht nach der Art des Rechtsgeschäfts. Außerdem vermag die vom BGH befürwortete Analogie zum Vorkaufsrecht des Gemeinnützigen Siedlungsunternehmens nicht zu überzeugen: Mit Recht hat das OLG Stuttgart -1o WLw 42/66-, oben S. 89 ff (94 f.), darauf hingewiesen, daß es sich dabei um eine die Grundtendenz des Gesetzes bloß einschränkende liberale Konzession an die Verkäufer handelt. Hinzu kommt, daß das vorkaufsberechtigte Siedlungsunternehmen finanziell anders disponieren kann als der einzelne Landwirt, und daß dem Verkäufer bei Ausübung des Vorkaufsrechts jede Entscheidung genommen ist, während er in allen anderen Fällen das Grundstück entweder behalten oder an einen ihm genehmen Landwirt veräußern kann [2]. Schließlich wirkt sich die von der neuesten Rechtsprechung des BGH vertretene Auffassung agrarpolitisch negativ aus. Gerade die untersuchte Rechtsprechung zeigt, wie recht der BGH hatte, wenn er in seiner Entscheidung -V BLw 3o/57-, oben S. 21o, ausführte, kaufinteressierte Landwirte könnten durch vertragliche Festlegung übersetzter Preise gezwungen werden, ihre Kaufabsichten aufzugeben, würde man von ihnen grundsätzlich verlangen, den Kaufpreis zu entrichten. Besonders im Großstadt- und Großstadtrandgebiet mit seinen hohen Grundstückspreisen [3] würde die neueste Auffassung des BGH dazu führen, daß § 9 I 1 GrdstVG nur noch ganz selten angewandt werden könnte. Überdies geht auch § 1o I 2 GrdstVG davon aus, daß Landwirte landwirtschaftliche Grundstücke zu a n g e m e s s e n e n Bedingungen sollen erwerben können.

Es ist auch mit der Verfassung zu vereinbaren, daß der Veräußerer grundsätzlich nur den landwirtschaftlichen Verkehrswert

1) Vgl. zu der oben S. 211 dargestellten Rechtsprechung des BGH seit dem Jahre 1966 und den oben S. 214 Fn. 3 genannten Vertretern des Schrifttums noch OLG Celle, RdL 1966, 151 ff.; OLG Schleswig, RdL 1967, 177; OLG Hamm, RdL 1963, 2o6.
2) Hierauf macht insbesondere BINZ, a.a.O., S. 6 aufmerksam.
3) Im landwirtschaftlichen Reservatgebiet Stuttgarts sind -nach Erhebungen des Verfassers beim LWA Stuttgart- unter Landwirten für Wiesenland auf den Fildern Preise von 16 DM/qm, für Ackerland 2o bis 23 DM/qm üblich; für Weinberge werden 7 bis 15 DM/qm, an der Markungsgrenze nach Fellbach sogar 22 bis 25 DM/qm bezahlt.

als Erlös der Grundstücksveräußerung erwarten kann. Es kann schon bezweifelt werden, ob die Frage "Kaufpreis oder landwirtschaftlicher Verkehrswert?" überhaupt Verfassungsrang hat. Auch das BVerfG hat sie bisher nicht aufgeworfen, obwohl es hierzu Gelegenheit gehabt hätte. Jedenfalls handelt es sich bei der hier vertretenen Auffassung um eine sich im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bewegende Auswirkung des in Art. 14 Abs. 2 GG enthaltenen Grundsatzes der Sozialgebundenheit des Eigentums. Mit HORN [1] ist darauf hinzuweisen, daß die Chance, bei der Veräußerung eines rein landwirtschaftlichen Grundstücks mehr zu erhalten als den landwirtschaftlichen Verkehrswert, wohl kaum dem Wesensgehalt der Eigentumsgarantie zuzurechnen ist und es dem Veräußerer in der Regel zugemutet werden kann, sich mit dem Verkehrswert zu begnügen. Der **r e a l i s i e r b a r e W e r t** eines landwirtschaftlichen Grundstücks ist in aller Regel sein **l a n d w i r t s c h a f t l i c h e r V e r k e h r s w e r t** ; für Härtefälle hat das Gesetz in § 9 VII ein Regulativ geschaffen [2].

ee) <u>Genügt die gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft?</u>

Der überwiegenden Meinung im Schrifttum, die stets die Feststellung eines konkreten Interessenten fordert, ist zuzugeben, daß ein Ankauf nicht nur von einem Landbedürfnis, sondern auch von vielen anderen Umständen abhängt. Daher wird auch für den Regelfall zu fordern sein, daß ein konkreter Erwerbsinteressent festgestellt wird. In Fällen, in denen das Gewicht der allgemeinen landwirtschaftlichen Belange auch ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände (Entfernung vom einzelnen Betrieb usw.) festzustellen ist und das Verlangen nach der Feststellung eines konkreten Bewerbers darauf abzielt, den Interessenten zur Aufgabe seines Erwerbsinteresses zu bewegen, dürfte eine gerichtskundige allgemeine Erwerbsbereitschaft ausreichen. An diese sind aber mit dem BGH, RdL [illegible] strenge Anforderungen zu stellen. Die formelhafte Feststellung, ein allgemeines Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte sei gerichtskundig, genügt

1) a.a.O., S. 116.
2) In diesem Sinne auch BINZ, a.a.O., S. 7 und OLG Stuttgart -10 WLw 22/6[illegible]-, -10 WLw 42/66-, oben S. 89 ff.(93 f.), und [illegible] oben S. 95 ff.(98 f.). Eine Ausnahme gilt, wie noch zu zeigen sein wird, beim Erwerb von Grundstücken, die in einem Erwartungsgebiet liegen.

nicht.

Im folgenden sollen nun die einzelnen Fallgruppen zusammenfassend betrachtet und gewürdigt werden.

IV. Zusammenfassende Betrachtung und Würdigung der einzelnen Fallgruppen

a) Wochenendgebiet und Wochenendgrundstücke

Bei Grundstücken, die in einem tatsächlich, also außerhalb der Planung entstandenen Wochenendgebiet liegen, neigt die Praxis dazu, die Genehmigung zu erteilen, was auf eine lockere Handhabung des § 9 I 1 GrdstVG hindeutet. M.E. sollte jedenfalls einer räumlichen Ausdehnung des tatsächlichen Wochenendgebiets Einhalt zu gebieten versucht werden. Da sich die einmal erfolgte Entwicklung zum Wochenendgebiet praktisch nicht rückgängig machen lassen wird, muß um so mehr verhindert werden, daß solche tatsächlichen Wochenendgebiete erst entstehen. Wie schwierig das allerdings ist, zeigen die Entscheidungen des LWG Leonberg -Lw 1o, 12, 13/63-, oben S. 9 f. Schon ein Fall genügt, in welchem einem Nichtlandwirt die Genehmigung mangels bäuerlicher Interessenten erteilt wird, um weitere Nichtlandwirte zu ermutigen, ebenfalls um eine Genehmigung nachzusuchen. Diese ist ihnen mit Recht versagt worden, denn dadurch ist das Entstehen eines tatsächlichen Wochenendgebiets bereits im Keim erstickt worden. Überhaupt muß dem Erwerb von Wochenendgrundstücken durch Nichtlandwirte außerhalb ausgewiesener Wochenendgebiete begegnet werden, wie das die Gerichte auch in den oben S. 1o ff. dargestellten Entscheidungen getan haben, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen bestanden hat. Nicht ganz unbedenklich erscheint es daher, wenn das OLG Schleswig, RdL 196o, 12o ff., im Erwerb einer 6o a großen Wiese durch einen Nichtlandwirt keine ungesunde Bodenverteilung gesehen hat, weil die Wiese in unmittelbarer Nähe eines Sees liegt, der sich immer mehr zu einem Ausflugsziel und Campingplatz Hamburger Bürger entwickelt, sodaß die umliegenden Grundstücke im Laufe der Zeit für die landwirtschaftliche Nutzung immer mehr an Bedeutung verlieren. Der Erwerber hat auf der Wiese einen Obstgarten anlegen wollen; ein hauptberuflicher Landwirt ist zu einem, auch das der Wiese innewohnende wertsteigernde Moment berücksichtigenden

Preis erwerbsinteressiert gewesen, um es weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Eine Erwerbsgenehmigung dürfte in solchen Fällen doch nur dann am Platze sein, wenn die Widmungsänderung nach den Umständen in absehbarer Zeit mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Wo freilich die Interessen des Kaufbewerbers so deutlich rein spekulativer Art sind, wie das in der Entscheidung -lo WLw 37/65-.des OLG Stuttgart, oben S. 4 f., der Fall gewesen ist, verdienen diese nicht den Schutz der Rechtsprechung.

In zwei Entscheidungen ist die Versagung der Genehmigung auf § 9 I 1 und 3 GrdstVG gestützt worden; in einer davon ist -wegen der besonderen Lage des Grundstücks am Großstadtrand- ein grobes Mißverhältnis schon bei einer Überschreitung des landwirtschaftlichen Verkehrswerts durch den Kaufpreis um 48 % angenommen worden, während in aller Regel ein Mißverhältnis von über 5o % verlangt wird: Hier klingt eine Modifizierung der Rechtsanwendung des § 9 I 3 GrdstVG an, je nachdem, ob das Grundstück am unmittelbaren Großstadtrand oder in freier Feldmark liegt: Wegen § 9 IV GrdstVG hätte die Versagung hier jedoch nicht auch auf § 9 I 3 GrdstVG gestützt werden können, denn der Erwerb führt zu einer Widmungsänderung, nämlich zu kleingärtnerischer Nutzung. Die Bestimmung des § 9 IV GrdstVG ist immer dann anwendbar, wenn die Widmung eines landwirtschaftlichen Grundstücks endgültig geändert ist oder -wie hier- die Widmungsänderung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke so gut wie sicher unmittelbar bevorsteht; dazu genügt die Absicht des Käufers allein freilich nicht, vielmehr müssen auch die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen vorliegen [1].

b) <u>Bauland, Bauerwartungsland und Bauerwartung</u>

1. <u>Bauland</u>

Dem Erwerb von Bauland durch Nichtlandwirte wurde von den Gerichten stets die Genehmigung erteilt, und zwar auch dann, wenn noch kein Bauleitplan bestand. In zwei Entscheidungen wäre, wie bereits erwähnt, ein Negativzeugnis auszustellen gewesen [2], den übrigen Entscheidungen ist zuzustimmen: Grundstücke, deren

1) So mit Recht das OLG München, RdL 1968, 12[illegible] [illegible].
2) Es handelt sich dabei um die oben S. 2o1 besprochene Entscheidung -Lw 2/6[illegible]- des LWG Schorndorf und die, oben S. 2o4 besprochene Entscheidung -Lw 18/65- des LWG Böblingen.

Ausscheiden aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu Zwecken der Bebauung unmittelbar bevorsteht, sind für landwirtschaftliche Zwecke praktisch nicht mehr verwendbar, sodaß weder § 9 I 1 noch § 9 I 2 GrdstVG vorliegt, während § 9 I 3 GrdstVG im Hinblick auf § 9 IV GrdstVG ausscheidet.

2. Bauerwartungsland

Der Erwerb von Bauerwartungsland durch Nichtlandwirte wurde uneinheitlich beurteilt.

Die Landwirtschaftsgerichte Böblingen, Waiblingen, Tübingen und Schorndorf [1] sahen in ihm keine ungesunde Bodenverteilung. Übereinstimmend forderten sie nicht unbedingt die Aufnahme der Grundstücke in einen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan; regelmäßig reichte die Aufnahme in den Entwurf eines Flächennutzungsplans oder die Nähe zu Baugebieten aus.

Demgegenüber sah das LWG Leonberg bei Nichtlandwirten im Erwerb von Grundstücken, die noch nicht in einen Flächennutzungsplan aufgenommen sind, grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung. (Es wollte von Bauerwartungsland erst sprechen, wenn ein Grundstück in einen solchen Plan aufgenommen wurde.) Es verneinte aber ihr Vorliegen, wenn der erwerbsinteressierte Landwirt lediglich spekulative Interessen hatte, und es erteilte die Genehmigung dann nach § 9 VII GrdstVG, wenn die Verkäuferin auf einen besonders hohen Erlös dringend angewiesen war. Damit kam es auch von seinem Standpunkt aus zu praktikablen Ergebnissen. Auch das LWG Eßlingen dürfte eine ungesunde Bodenverteilung solange annehmen, bis das Grundstück in einem Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist. In einer Entscheidung räumte es den Versagungsgrund aus mit einer befristeten und durch die Aufnahme des Grundstücks in einen Bauleitplan auflösend bedingten Veräußerungsauflage. Und in der Entscheidung -GRB 16/62-, oben S. 25 f., erteilte es die Genehmigung nach § 9 VII GrdstVG und unter der Bedingung, das Grundstück unentgeltlich an den Veräußerer bis zum Zeitpunkt der Einbeziehung des Grundstücks in einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu verpachten, was freilich Bedenken begegnet. Zwar dürfte es zulässig sein, trotz einer Genehmigung nach § 9 VII GrdstVG

1) Das LWG Schorndorf hatte seine, in der Entscheidung -GRB 6, 8/62-, oben S. 18, beiläufig geäußerte gegenteilige Auffassung wohl mit seiner Entscheidung -Lw 2/67-, oben S. 21, aufgegeben.

an diese Genehmigung eine Bedingung oder Auflage zu knüpfen -wenn dies zur Erreichung des Gesetzeszwecks notwendig ist und darin keine unzumutbare Härte i.S. § 9 VII GrdstVG liegt- 1); die Genehmigung unter der Bedingung der Verpachtung gerade an den Veräußerer stellt aber eine unzulässige Zwangslenkung dar 2); daher sollte es dem Erwerber überlassen werden, ob er das Grundstück gegen Entgelt oder unentgeltlich verpachtet. Überdies vermag eine Verpachtungsbedingung den Versagungsgrund des § 9 I 2 GrdstVG (unwirtschaftliche Verschlagung einer räumlichen Wirtschaftseinheit) nicht auszuräumen.

Für den Erwerb von Bauerwartungsland durch Nichtlandwirte, wenn dieses Gegenstand einer vorweggenommenen Erbfolge oder Erbauseinandersetzung ist, stellten die Gerichte keine besonderen Grundsätze auf: Vom LWG Böblingen wurde das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung verneint; das LWG Eßlingen dagegen wandte § 9 I 1 GrdstVG an, räumte den Versagungsgrund jedoch entweder durch eine Verpachtungsauflage oder eine befristete und auflösend bedingte Veräußerungsauflage oder durch Koppelung beider Auflagen aus.

Wie wird der Erwerb von Bauerwartungsland durch Nichtlandwirte von der Rechtsprechung außerhalb des Untersuchungsgebiets und im Schrifttum beurteilt?

Soweit es sich um Grundstücke handelt, von denen nach den Umständen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, daß sie in absehbarer Zeit bebaubar werden, wird übereinstimmend keine ungesunde Bodenverteilung angenommen 3), weil es nicht im Sinne des Gesetzes sei, die Spekulation mit Bauerwartungsland einem einzelnen Berufsstand, nämlich der Landwirtschaft vorzubehalten.

Dem ist zuzustimmen. Der Erwerb solcher Grundstücke durch Landwirte ist nicht förderungswürdig; auch die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung solcher Grundstücke bis zu ihrem endgültigen Ausscheiden aus der landwirtschaftlichen Nutzung durch eine Verpachtungsauflage oder -bedingung erscheint [illegible]

---

1) Vgl. VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Anm. [illegible] zu § 9, S. 17[illegible]
2) Dies gilt auch für den Fall einer Auflage der Veräußerung oder Verpachtung an einen bestimmten Landwirt: Vgl. HERMINGHAUSEN, a.a.O., S. 7o; LANGE, a.a.O., Anm. 9, [illegible] zu § [illegible], S. 2o6, 2o7; VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Anm. [illegible] zu §§ [illegible] 11, S. 176; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 62o, 624; [illegible]
3) Vgl. LANGE, a.a.O., Anm. 7 a zu § 9, S. 176 m.N.; [illegible]/ CRUSIUS, a.a.O., Anm. 6 b bb zu § 9, S. 5o; ILLNER, a.a.O., S. 8; BGH RdL 1961, 2o2; OLG München, RdL 1961, [illegible]; OLG Schleswig, RdL 196o, 12o; BayObLG, DNotZ 195[illegible], [illegible]; OLG Nürnberg, RdL 1967, 177.

unbedingt notwendig, außerdem dürfte das Interesse von Landwirten an solchen Grundstücken zur Pacht gering sein.

Anders verhält es sich, wenn eine Bebauung nach den Umständen in absehbarer Zeit lediglich möglich erscheint. Hier besteht ein berechtigtes agrarpolitisches Interesse daran, solche Grundstücke dann in das Eigentum selbstwirtschaftender Landwirte gelangen zu lassen, wenn sich diese mögliche Entwicklung zum Bauland nicht verwirklicht. Daher dürfte in dem Erwerb solcher Grundstücke durch Nichtlandwirte regelmäßig eine ungesunde Bodenverteilung liegen, wenn bäuerliches Erwerbsinteresse besteht, das nicht rein spekulativer Natur ist. Von dem Interessenten muß überdies verlangt werden, daß er, mit Rücksicht auf die Eigenschaft des Grundstücks als mögliches Bauland, bereit ist, einen Kaufpreis zu entrichten, der über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert liegt und dem vorhandenen wertsteigernden Moment Rechnung trägt. Regelmäßig wird es der vereinbarte Kaufpreis sein. Ob jedoch die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG zu versagen ist, oder ob der Versagungsgrund auszuräumen ist durch eine angemessen befristete Veräußerungsauflage, zweckmäßigerweise auflösend bedingt durch die Aufnahme des Grundstücks als Bauland in einen Bauleitplan, das ist eine Frage des einzelnen Falles. Dabei wird es darauf ankommen, wie sehr die Umstände für oder gegen eine spätere Bebauung sprechen. Sprechen sie mehr für eine Bebauung, so dürfte eine langfristige Veräußerungsauflage angebracht sein, gegebenenfalls gekoppelt mit einer Verpachtungsauflage. Erscheint dagegen eine spätere Bebauung ziemlich unwahrscheinlich, so dürfte die Genehmigung versagt werden. In Zweifelsfällen wird man den Versagungsgrund ausräumen, um dem Vorwurf zu begegnen, es bestünde ein Bodenspekulationsmonopol der Landwirte. Dafür wird man auf der anderen Seite dann, wenn die erhoffte Widmungsänderung nicht eintritt und das Grundstück entsprechend der Auflage an einen Landwirt zu veräußern ist, vom Nichtlandwirt verlangen dürfen, daß sich der Verkaufspreis mehr am landwirtschaftlichen Verkehrswert ausrichtet und nicht so sehr am spekulativ bedingten Erwerbspreis.

Nicht angewandt wurde in der Regel der Versagungsgrund des § 9 I 2 GrdstVG [1], wohl zu Recht bei Grundstücken, die mit [illegible] in absehbarer Zeit bebaut werden können.

Nicht in Betracht kam § 9 I 3 GrdstVG: Entweder war wegen der

1. Eine Ausnahme bildet die Entscheidung -GRS 16/62- des LWG Eßlingen, oben S. 25 f.

Bauerwartungslandeigenschaft das Mißverhältnis des Kaufpreises zum Grundstückswert kein grobes oder der Versagungsgrund kam wegen § 9 IV GrdstVG nicht zur Anwendung.

3. Bauerwartung

Die Veräußerung von Grundstücken an Nichtlandwirte wurde stets nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, wenn nicht die Möglichkeit bestand, daß die Grundstücke in absehbarer Zeit Bauland werden. Entweder handelte es sich um Grundstücke, bei denen auf Grund der gesamten Umstände eine Bebauung möglich oder wahrscheinlich erschien, wenn auch nicht in absehbarer Zeit. Oder es handelte sich um Grundstücke, denen lediglich die Vertragsschließenden -subjektiv- die Möglichkeit oder Wahrscheinlichkeit einer späteren Bebauung zusprachen.

Mit Recht haben die Gerichte in beiden Fällen eine ungesunde Bodenverteilung angenommen, wenn agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen bestand.

Im ersteren Falle besteht ein agrarpolitisches Interesse daran, daß die Grundstücke in das Eigentum selbstwirtschaftender Landwirte gelangen, soweit sich später herausstellt, daß sie landwirtschaftlich nutzbar bleiben, und daß Grundstücke, die irgendwann einmal aus der landwirtschaftlichen Nutzung zum Zwecke der Bebauung ausscheiden, bis zu diesem Zeitpunkt ordnungsmäßig landwirtschaftlich genutzt werden. Man wird hier von den Interessenten jedoch verlangen müssen, daß sie das wertsteigernde Moment der Bauerwartung mitbezahlen, mithin regelmäßig den vereinbarten Kaufpreis zu entrichten sich bereit erklären. Ein rein spekulatives Erwerbsinteresse bleibt auch hier unbeachtlich. Andererseits kann die unbestimmte Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung noch nicht dazu führen, einen Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte ohne weiteres zuzulassen. Die ungewisse Möglichkeit einer zukünftigen Bebauung haftet vielen Grundstücken an, besonders im Einzugsgebiet einer Großstadt. Gerade dort besteht aber erfahrungsgemäß starkes landwirtschaftliches Erwerbsinteresse, insbesondere bei stadtverdrängten Landwirten. Diese sind auf die Grundstücke, die auch in Zukunft landwirtschaftliche Grundstücke bleiben, zur Sicherung ihrer Existenz angewiesen.

Von den Umständen des einzelnen Falles wird es auch hier abhangen, ob die Genehmigung zu versagen oder [illegible] zu erteilen ist. Regelmäßig dürfte auch hier eine Genehmigung unter einer langfristigen Veräußerungssperre, [illegible] Aufnahme des Grundstücks in einen Bauleitplan, interessengerecht

sein, da andernfalls der Landwirtschaft ein Bodenspekulationsmonopol eingeräumt würde. Diese Veräußerungsauflage ist in der Regel mit einer Verpachtungsauflage zu verbinden, damit die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks gewährleistet ist.

Nur dort, wo den Umständen nach mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, daß das Grundstück in ferner, noch nicht absehbarer Zeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausscheidet, dürfte eine Verpachtungsauflage für sich allein ausreichen.

Anders verhält es sich, wenn die Bauerwartung lediglich subjektiv gehegt wird. Hier handelt es sich in Wirklichkeit um alle Voraussicht nach der landwirtschaftlichen Nutzung auch in Zukunft vorbehaltene Grundstücke. Daher ist die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG zu versagen, und zwar schon dann, wenn die Interessenten sich bereit erklären, einen dem landwirtschaftlichen Verkehrswert entsprechenden Preis zu entrichten. Für die Ausräumung des Versagungsgrunds durch Auflagen oder Bedingungen besteht in der Regel kein Anlaß.

In zwei Entscheidungen wurde zusätzlich § 9 I 2 GrdstVG angewandt, weil die Erwerber in der Hoffnung auf eine künftige Baulandeigenschaft des Grundstücks Preise bezahlten, die in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert standen.

Der Erwerb von Grundstücken, hinsichtlich denen eine objektive oder subjektive Bauerwartung bestand, durch Nichtlandwirte im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder Erbauseinandersetzung wurde auch dann als ungesunde Bodenverteilung angesehen, wenn für diese Grundstücke nicht die Möglichkeit oder Wahrscheinlichkeit bestand, daß sie in absehbarer Zeit bebaubar werden. Der Versagungsgrund wurde aber stets durch eine langfristige Veräußerungsauflage ausgeräumt, deren genaue Fassung freilich kleine Unterschiede aufwies. Meist war die Veräußerungsauflage auflösend bedingt durch die Aufnahme des Grundstücks als Bauland in einen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan. Teilweise wurde sie mit einer langfristigen Verpachtungsauflage gekoppelt.

Dies ist zu begrüßen, denn hierdurch wird den hier widerstreitenden Interessen in bester Weise getragen. Die Erteilung der Genehmigung unter Auflagen anstelle einer Versagung entspricht dem Interesse der Veräußerer und dem der Landwirtschaft. Ersteres geht dahin, die Erbfolge vorwegzunehmen bzw. die Erbauseinandersetzung vorzunehmen, letzteres zielt auf die Verhinderung bzw. Auflösung vielgliedriger Erbengemeinschaften. Die langfristige und bedingte Veräußerungsauflage berücksichtigt das berechtigte

Interesse der Erwerber als natürliche Rechtsnachfolger, den Wertsteigerungsgewinn selbst zu erhalten, der sich bei einer künftigen Entwicklung zum Bauland ergibt; sie berücksichtigt aber auch das berechtigte Interesse der Landwirtschaft daran, daß alle Grundstücke, die landwirtschaftliche Grundstücke bleiben, möglichst in das Eigentum selbstwirtschaftender Landwirte gelangen. Die Verpachtungsauflage stellt das Interesse der Landwirtschaft an einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sicher.

Auch bei nur subjektiv gehegter Bauerwartung dürfte die Ausräumung des Versagungsgrundes durch eine Veräußerungsauflage angebracht sein, denn eine Versagung der Genehmigung würde meist dazu führen, daß die Grundstücksübertragung ganz unterbleibt.

c) Industrieerwartungsland

Die Ausführungen zum Fragenkreis Bauerwartungsland gelten hier entsprechend. Es ist daher zu begrüßen, daß die Gerichte den Erwerb von Grundstücken, die in absehbarer Zeit Industrieland werden, durch Nichtlandwirte nicht beanstandet haben.

d) Vorweggenommene Erbfolge und Erbauseinandersetzung

Da die Gerichte in der Rechtsanwendung die vorweggenommene Erbfolge und die Erbauseinandersetzung denselben Grundsätzen unterwarfen und auch hinsichtlich der einzelnen Vertragsarten keine nennenswerten Unterschiede machten, und da eine unterschiedliche Behandlung auch nicht geboten erscheint, können die Entscheidungen dieses Kapitels in einer Zusammenschau betrachtet und gewürdigt werden.

Die Gerichte gingen auch hier von dem Grundsatz aus, daß regelmäßig im Erwerb von Grundstücken durch Nichtlandwirte eine ungesunde Bodenverteilung liegt, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht. Meist räumten sie den Versagungsgrund durch Auflagen oder Bedingungen aus: Wohl zurecht, denn die Vertragsschließenden haben ein anerkennenswertes privates Interesse daran, die Erbfolge vorwegzunehmen bzw. die Erbauseinandersetzung vorzunehmen.

Regelmäßig wurde die Genehmigung unter einer angemessen befristeten Veräußerungsauflage erteilt, sodaß die Erwerber Zeit hatten, sich einen geeigneten Landwirt auszusuchen, und sie das Grundstück nicht unter Druck weiterveräußern mußten. Die

not. Teilweise wurde die Veräußerungsauflage mit einer Ver-

sehen, denn § 9 I 1 GrdstVG möchte landwirtschaftliche Grundstücke nicht nur in die Nutzung durch hauptberufliche Landwirte bringen, sondern auch in deren Eigentum.

der Alleinerbeinsetzung [2] oder Teilungszwangsversteigerung [3]

zu erteilen oder aber zu versagen wäre.

S. 66, erteilte Auflage zur Veräußerung an einen bestimmten

schließen, dürfte nicht zulässig sein:

Der Katalog der zulässigen Auflagen und Bedingungen in §§ 1o,

[5]

S. 622 f. angeführten Beispiele.

2) Vgl. LWG Stuttgart -GR 11oo5/64-, oben S. 48.

3) Vgl. LWG Schorndorf -Lw 1o/65-, oben S. 7o f.

4) Siehe oben S. 229 Fn. 2.

5) Vgl. LANGE, a.a.O., Anm. 2 zu § 1o, S. 2o2 und Anm. 2 zu § 11, a.a.O., S. 462 und 469; VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Anm. 5 vor §§ 1o, 11.

6) LWG Stuttgart -GR 11o2o/62-, oben S. 1o5; OLG Celle, NJW 1963, 865 f. (für Auflagen).

7) BERICHT, zu § 1o und § 11.

8) a.a.O., Rdn. 13 ff. zu § 1o und Rdn. 12 zu § 11, ebenso schon RdL 1962, 281 ff. Auch das OLG Karlsruhe, RdL 1966, 2o7 f. [illegible] eine abschließende an.

Auffassung, auch andere als die in §§ 1o, 11 GrdstVG genannten Auflagen und Bedingungen seien zulässig, kann nicht gefolgt werden, denn sie führt zu einer, vom Gesetz nicht gewollten Rechtsunsicherheit.

Keine Bedenken dürften aber gegen die, in Entwicklungsgebieten erteilte langfristige Veräußerungsauflage, auflösend bedingt durch die Aufnahme des Grundstücks in einen Bauleitplan und seine Ausweisung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, bestehen. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Modifikation der in § 1o I 2 GrdstVG vorgesehenen Veräußerungsauflage, die den Erwerber in geringerem Maße beschwert und überdies zweckmäßig ist, weil sich u.U. ein Verfahren nach § 22 IV GrdstVG (gerichtliche Änderung oder Aufhebung einer Auflage) erübrigt. Auch der BERICHT geht davon aus, daß einer Veräußerungsauflage eine auflösende Bedingung beigefügt werden kann [1].

Ob darüberhinaus Auflagen oder Bedingungen stets zulässig sind, wenn sie den Erwerber in geringerem Maße beschweren als die in §§ 1o, 11 GrdstVG aufgezählten Auflagen oder Bedingungen, erscheint fraglich. Indessen stellt sich diese Frage nur, wenn die Auflage oder Bedingung ebenfalls geeignet ist, den Versagungsgrund auszuräumen. Dies wird meist nicht der Fall sein. Außerdem müssen die allgemeinen Grundsätze der Lenkung des Grundstücksverkehrs beachtet werden; so darf die Auflage oder Bedingung nicht gegen den Grundsatz verstoßen, daß eine positive Lenkung unzulässig ist. Die Entscheidung des OLG Karlsruhe, RdL 1966, 2o7 f., ist schon deshalb abzulehnen, weil die statt einer Veräußerungsauflage erteilte Verpachtungsauflage, verbunden mit der Auflage, dem Pächter ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen, eine unzulässige positive Lenkung enthält.

Versagt blieb die Genehmigung mit Recht dem Vollzug von Grundstücksvermächtnissen, welche eingeräumt wurden, nachdem zuvor

1) Der BERICHT führt zu § 1o u.a. folgendes aus: "So kann dem Erwerber eines für gewerbliche Zwecke erworbenen landwirtschaftlichen Grundstücks aufgegeben werden, das Grundstück an einen Landwirt zu veräußern, wenn es nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich gewerblich genutzt wird."

gungspflicht zu unterwerfen, weil anderenfalls ein Weg zur Umgehung der Genehmigungspflicht eröffnet worden wäre.

In einer Reihe von Entscheidungen ist der Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte uneingeschränkt genehmigt worden, sei es, daß keine entsprechenden Erwerbsinteressenten vorhanden gewesen sind, oder daß aus sonstigen Gründen keine ungesunde Bodenverteilung vorgelegen hat. Dem kann für die Mehrzahl der Entscheidungen zugestimmt werden. Bedenklich aber ist es, wenn schon die Eigenschaft des Nichtlandwirts als Miterbe zum Fortfall einer ungesunden Bodenverteilung führen soll [2], oder die Tatsache, daß der Nichtlandwirt als Alleinerbe vorgesehen ist [3].

Landwirt erwerbsbereit war. Der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG wurde jedoch nur in einem einzigen Fall angewandt, die Genehmigung aber wegen der besonderen persönlichen und familiären Umstände nach § 9 VII GrdstVG erteilt [4]. Die Gerichte ließen in einigen Fällen die Aufteilung von Grundstücken zwischen hauptberuflich und nebenberuflich die Landwirtschaft betreibenden Familienmitgliedern zu, und zwar auch dann, wenn der hauptberufliche Landwirt nicht den weitaus größeren Teil der Grundstücke erhielt. Da in diesen Fällen die Feststellung fehlte, daß der hauptberufliche Landwirt hinsichtlich der anderen Grundstücke Erwerbsinteresse hatte, bzw. zahlungsfähig oder zahlungsbereit war, könnte § 9 I 1 GrdstVG aus diesem Grunde nicht zur Anwendung gekommen sein. Die Gerichte könnten aber auch das Aufstockungsinteresse von Nebenerwerbslandwirten mit einem gesunden und daher förderungswürdigen Nebenerwerbsbetrieb demjenigen hauptberuflicher Landwirte gleichgestellt haben, vollends dann, wenn der Nebenerwerbsbetrieb im Umfang an einen kleinen Familienbetrieb herangereicht hat.

Der Erwerb von Grundstücken durch hauptberufliche Landwirte wurde

Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 35/64-, oben S. 69, und LWG Schorndorf -Lw 5/63-, oben S. 69 f.
2) So aber das LWG Waiblingen -Lw 13/63-, oben S. 72.
3) So aber das LWG Böblingen -GRB 3/63-, oben S. 72.
4) Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 38/65-, oben S. 51 f.

nur ganz ausnahmsweise nach § 9 I 1 GrdstVG beanstandet, nämlich dann, wenn einerseits der Erwerb nicht zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung geschah, oder diese -wegen weiter Entfernung des Grundstücks vom Hof des Erwerbers- nur sehr schwer möglich war, und andererseits ortsansässige hauptberufliche Landwirte erwerbsinteressiert waren. Für diese Fälle wird auch von der höchstrichterlichen Rechtsprechung und im Schrifttum [1] ausnahmsweise eine ungesunde Bodenverteilung angenommen.

Dem Versagungsgrund des § 9 I 2 GrdstVG kommt bei Rechtsgeschäften zur vorweggenommenen Erbfolge und Erbauseinandersetzung eine besondere Bedeutung zu. Dies hat bereits der Gesetzgeber gesehen, der in § 9 III GrdstVG beispielhaft die Erbauseinandersetzung und den Übergabevertrag erwähnt.

Besonderes Augenmerk haben die Gerichte auf die Aufteilung bzw. Verkleinerung von landwirtschaftlichen Betrieben gerichtet und dabei stets versucht, zu einer gerechten Interessenabwägung zu gelangen, wenn das in § 9 I 2 GrdstVG geschützte Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe mit dem Aufstockungsinteresse haupt- oder nebenberuflicher Landwirte konkurriert hat. Dies ist ihnen auch gelungen. Sie haben dem Aufstockungsinteresse den Vorzug vor dem Erhaltungsinteresse gegeben, wenn es sich um kleine, meist im Nebenerwerb bewirtschaftete Betriebe gehandelt hat, die über einen Umfang von 4 ha nicht hinausreichten. Und sie haben das Erhaltungsinteresse höher als das Aufstockungsinteresse bewertet, wenn es sich um einen schutzwürdigen Familienbetrieb handelte, auch wenn dessen Größe unter der erwünschten Mindestbetriebsgröße lag: So wurde mit Recht die Abveräußerung von 1,6 ha landwirtschaftlichen Grundstücken von einem fast 8 ha großen Betrieb untersagt, und außerdem die Aufteilung eines schönen, etwa 8 ha großen Hofes unter drei aufstockungswillige Nebenerwerbslandwirte verhindert [2].

Aber auch bei der Aufteilung oder Verkleinerung eines Einzelgrundstücks oder einer Mehrheit von Grundstücken, die dem Veräußerer gehören und räumlich zusammenliegen, ist § 9 I 2 GrdstVG

1) Vgl. BGH NJW 1965, 816 = MDR 1965, 284 = LM Nr. 5 zu § 9 GrdstVG = LM Nr. 1 zu § 1o GrdstVG; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 558 ff.
2) Vgl. LWG Böblingen -Lw 12/64-, oben S. 72, und OLG Stuttgart -1o WLw 6/64-, oben S. 63.

angewandt worden, so z.B. wenn 1/3 einer Hofstelle von der Übergeberin zurückbehalten werden sollte [1]. Sehr bedenklich ist es aber, den Versagungsgrund hier mit der Auflage auszuräumen, das restliche Drittel innerhalb von drei Jahren auf den Sohn zu übertragen: Eine solche Auflage ist dem Gesetz fremd und enthält überdies das Moment einer unzulässigen Zwangslenkung. Keine u n w i r t s c h a f t l i c h e Aufteilung i.S. § 9 I 2 GrdstVG liegt in der getrennten Veräußerung zusammenhängender Grundstücke, die wegen ihrer Lage und Nutzungsart für die Landwirtschaft nicht von Bedeutung sind. Dagegen wurde in einzelnen Fällen beim Erwerb von Grundstücken zu Miteigentum § 9 I 2 GrdstVG angewandt, weil hierin die Vorstufe einer unwirtschaftlichen Verkleinerung bzw. Aufteilung gesehen wurde. Zur Ausräumung des Versagungsgrunds dürfte eine Verpachtung an einen hauptberuflichen Landwirt aber nicht ausreichen, denn dadurch wird die Gefahr einer späteren Realteilung nicht vermieden [2]. Nur in einer einzigen Entscheidung wurde ein Vertrag nach § 9 I 3 GrdstVG beanstandet; der Versagungsgrund konnte jedoch durch einen Zusatzvertrag ausgeräumt werden [3].

e) Verwandtengeschäfte

Vom Grundstückverkehrsgesetz werden Verwandtengeschäfte nur in § 8 Ziffer 2 begünstigt. Da die Voraussetzungen dieser Bestimmung in keinem Fall gegeben waren, beurteilten die Gerichte die Rechtsgeschäfte unter Verwandten nicht besonders. Eine Ausnahme ist es, wenn einem mit den Veräußerern verwandten Nebenerwerbslandwirt die Genehmigung erteilt wurde, obwohl ein hauptberuflicher Landwirt Erwerbsinteresse zeigte [4]. In einigen Entscheidungen gaben die Bewerber ihr Erwerbsinteresse auf, wohl mit Rücksicht auf die verwandtschaftlichen Beziehungen der Vertragspartner, sodaß § 9 I 1 GrdstVG nicht anzuwenden war. Hervorzuheben ist, daß die Gerichte in der Verwandteneigenschaft allein noch keinen Grund zur Anwendung des § 9 VII GrdstVG sahen; dies entspricht auch der Intention des Gesetzes.

1) Vgl. LWG Böblingen -GRB 9/63-, oben S. 48 f.
2) So aber LWG Stuttgart -GR 11001/63-, oben S. 71.
3) Vgl. LWG Böblingen -Lw 13/67-, oben S. 47.
4) Vgl. LWG Leonberg -Lw 16/63-, oben S. 76.

f) Rechtsgeschäfte der Gemeinden

Auf die bevorzugte Stellung der Gemeinden als Erwerber landwirtschaftlicher Grundstücke nach dem FreigrenzeG, wenn die Grundstücke im Gemeindegebiet liegen, wurde bereits hingewiesen, und auch auf die Bestimmung des § 8 Ziffer 1 GrdstVG, welche im Untersuchungsgebiet jedoch nicht zur Anwendung kam. In einer Entscheidung wurde mit Recht § 8 Ziffer 7 lit. c) GrdstVG angewandt, in einer anderen Entscheidung blieb die Genehmigung nach § 9 I 1 und 3 GrdstVG versagt. Die letztere Entscheidung [1] verdient insofern besondere Beachtung, als sich hier das Gericht damit begnügte, daß ein allgemeines Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte gerichtskundig war und die Veräußerer das Grundstück an einen Berufslandwirt verkauften, ehe das OLG Stuttgart über inre sofortige Beschwerde entschied.

g) Erwerb rein landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche und industrielle Zwecke

Im Mittelpunkt dieser Fallgruppe steht der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG, während § 9 I 2 GrdstVG nicht zur Anwendung gekommen ist und § 9 I 3 GrdstVG wegen § 9 IV GrdstVG regelmäßig nicht zum Zuge kommt.

Keine ungesunde Bodenverteilung wurde mit Recht angenommen bei begründetem Verdacht, der Interessent wolle das Grundstück nur zum Zwecke der Spekulation erwerben. Die Genehmigung wurde aber auch erteilt, wenn die Berücksichtigung allgemeiner volkswirtschaftlicher Belange nach § 9 VI GrdstVG dafür sprach, so beim Vorratskauf von abbaufähigem Land durch eine Ziegelei und beim Erwerb eines Grundstücks unmittelbar am Großstadtrand durch Eheleute mit einem Gewerbebetrieb für Gartengestaltung und Landschaftsgärtnerei. Beiden Entscheidungen kann zugestimmt werden, denn hier erscheint die Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke für gewerbliche Zwecke gerechtfertigt.

Anders verhält es sich mit der Mehrzahl der Entscheidungen dieser Fallgruppe. Bei ihnen besteht zwar regelmäßig ein mehr oder weniger anerkennenswertes Interesse seitens der Erwerber, ihm kann aber gegenüber dem öffentlichen Interesse daran, landwirtschaftliche Grundstücke möglichst in Landwirtshänden zu erhalten bzw. in diese zu bringen, kein Vorrang zuerkannt werden. Daher

1) Vgl. LWG Stuttgart -GR 11005/63-, oben S. 85 f.

war die Versagung der Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG in diesen Fällen angebracht. Die Entscheidungen machen deutlich, wie stark Gewerbe und Industrie nach rein landwirtschaftlichen Grundstücken drängen [1], welche im Verhältnis zu Grundstücken im genehmigten Industriegebiet oder Industrieerwartungsland weit billiger sind. Besonders stark ist dieser Drang nach Grundstücken in landwirtschaftlichen Reservaten in der Großstadt und im Großstadtrandgebiet. Hier ringen Industrie und Landwirtschaft um einzelne Grundstücke. Dabei zeigt die Entscheidung -1o WLw 42/66- des OLG Stuttgart, oben S. 89 ff., daß eine Versagung der Genehmigung noch nicht das letzte Wort sein muß, sondern daß auf dem Weg über die Zwangsversteigerung der Einbruch der Industrie ins Landwirtschaftsgebiet dennoch erfolgen kann, da nach dem jetzigen Stand des Grundstückverkehrsgesetzes eine Bietgenehmigung nicht erforderlich ist.

h) Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte in sonstigen Fällen

1. Erwerb zu landwirtschaftlicher Betätigung

Mit Recht haben die Gerichte in einem solchen Erwerb eine ungesunde Bodenverteilung gesehen, wenn hauptberufliche Landwirte oder die Württembergische Landsiedlung erwerbsbereit waren, denn deren Landbedarf ist agrarstrukturell vorrangig. Dies wird selbst dann zu gelten haben, wenn der Erwerber die Absicht hat, sich in Zukunft hauptberuflich in der Landwirtschaft zu betätigen [2], jedenfalls dann, wenn die Verwirklichung dieser Absicht in naher Zukunft nicht gesichert erscheint.

2. Erwerb zur Arrondierung des eigenen Besitzes

Der Erwerbsgrund der Arrondierung ist von den Gerichten regelmäßig wohlwollend berücksichtigt worden und hat in einigen Fällen sogar dazu geführt, daß trotz vorhandener Erwerbsbereitschaft seitens der Landwirtschaft Nichtlandwirten die Erwerbsgenehmigung erteilt worden ist. Das erscheint dann unbedenklich, wenn das Erwerbsinteresse kein dringendes ist und landwirtschaftlich wenig wertvolle Grundstücke in Frage stehen. Zu begrüßen ist es daher, daß die Gerichte auch bei dieser Fallgruppe einem dringenden Erwerbs-, insbesondere Aufstockungsinteresse seitens der Landwirtschaft den Vorrang eingeräumt haben.

1) Den Ausführungen von SCHEYHING, RdL 1964, 54, daß der Druck des gewerblichen Kapitals auf den landwirtschaftlichen Boden nicht überschätzt werden könne, ist daher zuzustimmen.
2) Vgl. LWG Leonberg -Lw 15/65-, oben S. 1o7 f.

Bedenklich ist die Entscheidung des LWG Schorndorf -Lw 8/63-, oben S. 112: Die dort erteilte Auflage eines Grundstückstausches zwischen Erwerber und Interessent ist schon deshalb unzulässig, weil sie in § 1o GrdstVG nicht vorgesehen ist; außerdem ist nicht ersichtlich, inwieweit die Auflage das von § 9 I 1 GrdstVG gesteckte Ziel erreicht. Bedenken begegnet auch die Entscheidung -1 WLw 22/63- des OLG Stuttgart, oben S. 113 f., da die Genehmigung unter der Bedingung, eine Grunddienstbarkeit einzuraumen im Bedingungskatalog des § 11 GrdstVG nicht vorgesehen ist und daher zwar zweckmaßig, aber nicht auch rechtmaßig sein durfte, zumal sie eine unzulassige positive Lenkung enthält.

Zu begrüßen ist es jedoch, daß das LWG Böblingen -Lw 13/65-, oben S. 111, § 9 I 2 GrdstVG beim Erwerb eines Grundstücks zu Miteigentum nicht angewandt hat, wenn dieser Erwerb eine Arrondierung und Strukturverbesserung des eigenen Besitztums zur Folge hat, denn der in dem Erwerb zu Miteigentum liegende agrarstrukturelle Nachteil wird hier ausgeglichen.

3. Erwerb zur Kapitalanlage

Das Interesse der Nichtlandwirte an einem Grundstückserwerb zur Kapitalanlage ist von den Gerichten mit Recht gering bewertet worden. Es hat daher in keinem Fall zu einer Erteilung der Genehmigung geführt, wenn nur hauptberufliche Landwirte, Weingärtner oder Nebenerwerbslandwirte erwerbsbereit gewesen sind [1].

Bei dieser Fallgruppe fällt auf, daß sie sich auf verhältnismäßig wenige Fälle beschränkt. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, daß die Feststellung des Erwerbs zur Kapitalanlage nur sehr schwer zu treffen ist. Vermutlich haben in vielen anderen Fällen die Nichtlandwirte -zumindest auch- zum Zwecke der Kapitalanlage erwerben wollen.

4. Erwerb für Pferdezucht und Pferdesport

Dem Erwerbsinteresse hauptberuflicher Landwirte haben die Gerichte auch hier stets den Vorzug gegeben. Die Erwerber sind mit Recht nicht als haupt- oder nebenberufliche Landwirte angesehen worden, da der wirtschaftliche Ertrag aus ihrer Liebhaberei zu ihren sonstigen Einkünften in keinem Verhältnis gestanden hat.

1) Zur Entscheidung -Lw 2o/63- des LWG Leonberg, oben S. 115, vgl. die Bemerkung oben S. 215.

Hervorzuheben ist die Entscheidung des BGH -V BLw 9/66-, oben S. 116 ff., welcher für die Auslegung des § 9 V GrdstVG eine große Bedeutung zukommt: Entgegen der Meinung des OLG Stuttgart -1o WLw 45/65-, nach der die der Bestimmung des § 9 V zugrundeliegende Vermutung, bei Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Gemeinnützigen Siedlungsunternehmens werde das Grundstück zur Verbesserung der Agrarstruktur nicht benötigt, dann widerlegbar sein soll, wenn das Siedlungsunternehmen nur mit Rücksicht auf den überhöhten (wenngleich nicht in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert stehenden) Kaufpreis das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe, hält der BGH in Übereinstimmung mit der Entstehungsgeschichte des Gesetzes und dem Schrifttum die in § 9 V enthaltene Vermutung stets für unwiderlegbar. Das bedeutet für die Praxis, daß sich das Siedlungsunternehmen künftig in derartigen Fällen sehr wird überlegen müssen, ob es nicht trotz überhöhten Kaufpreises von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen sollte.

5. Erwerb zu Tauschzwecken

Meist handelt es sich bei den Erwerbern um Gewerbetreibende, welche die Grundstücke als Tauschland für eine Betriebserweiterung erwerben wollten. Soweit der beabsichtigte Tauschvorgang bereits bis zur gerichtlichen Entscheidung abgeschlossen war, lehnten die Gerichte mit Recht eine Versagung der Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG ab. In allen anderen Fällen sahen sie in dem Erwerb zu Tauschzwecken eine ungesunde Bodenverteilung. Die Genehmigung blieb versagt, wenn noch keine konkreten Tauschabsichten bestanden, die Durchführung des Tausches also noch völlig ungewiß war, oder aber dem beabsichtigten Tausch grundstücksverkehrsrechtliche Bedenken entgegenstanden. Anderenfalls wäre hier eine für die Landwirtschaft folgenschwere Einbruchstelle für gewerbliche Unternehmer in das Landwirtschaftsgebiet geschaffen worden. Dem Interesse der Erwerber konnte jedoch dann Rechnung getragen werden, wenn konkrete, durchführbare Tauschabsichten bestanden oder die betrieblichen Interessen gewichtig und berechtigt erschienen, und zwar durch eine Genehmigung unter einer befristeten Veräußerungsauflage oder einer Landabgabebedingung.

6. Sonstige Erwerbsgründe

Auch soweit sonstige Gründe zum Grundstückserwerb durch Nicht-

landwirte geführt haben, ist die Genehmigung regelmäßig nach § 9 I 1 GrdstVG versagt worden. Dem ist jedenfalls für die Fälle zuzustimmen, in denen entsprechende bäuerliche Erwerbsinteressenten vorhanden waren: Hier sind die Erwerbsgründe der Nichtlandwirte nicht so durchschlagend gewesen, daß ihnen der Vorrang gegenüber dem Interesse der Landwirtschaft zugesprochen werden hätten können.

In einer Entscheidung wurde zusätzlich § 9 I 2 GrdstVG angewandt, weil die Veräußerung zu einer Grundstücksrealteilung geführt hätte. Dem Erwerb von Ersatzland wurde die Genehmigung in einem Fall nach § 8 Ziffer 7 lit. a) GrdstVG erteilt [1]. Ein Tauschvertrag zwischen einem Landwirt und einem Nichtlandwirt wurde genehmigt, da das Rechtsgeschäft im ganzen gesehen keine ungesunde Bodenverteilung bedeutete, weil seine agrarstrukturellen Vorteile für den Landwirt den in dem Erwerb durch einen Nichtlandwirt liegenden agrarstrukturellen Nachteil überwogen [2]. Und in einer Entscheidung [3] wurde zwar § 9 I 1 GrdstVG angewandt, -wegen Fehlens eines triftigen Erwerbsgrunds für den Nichtlandwirt- die Genehmigung aber nach § 9 VII GrdstVG erteilt, weil eine Versagung praktisch zu einer Verkaufssperre für die Veräußernde führen würde, die auf den Erlös dringend angewiesen war und einen für Grundstück und Gartenhaus angemessenen Kaufpreis nur von dem Käufer erhalten konnte.

7. Fehlende oder nicht eindeutige Feststellung des Erwerbsgrundes

aa) Hauptberufliche Landwirte und diesen gleichzustellende Personen als Interessenten

In den meisten Entscheidungen wurde die Genehmigung mit Recht nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, wenn entsprechende hauptberufliche Landwirte oder diesen gleichzustellende Personen erwerbsinteressiert waren, denn dies entspricht dem Gesetzeszweck. In einigen wenigen Entscheidungen boten die Interessenten denselben Kaufpreis, in einer Entscheidung war ein hauptberuflicher Landwirt sogar zu einem höheren Preis erwerbsinteressiert. Ganz überwiegend boten die Interessenten einen angemessenen Preis; hierzu

1) Es handelt sich dabei um die auf S. 127 dargestellte und auf S. 204 f. bereits besprochene Entscheidung -LwG 3/66-des LWG Tübingen.
2) Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 25/67-, oben S. 127 ff.
3) Vgl. OLG Stuttgart -1o WLw 43/66-, oben S. 129 ff.

bemerkten die Gerichte übereinstimmend, daß kein Fall des § 9 VII GrdstVG vorliege. Dem ist beizutreten, denn der realisierbare Wert eines der Genehmigungspflicht unterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücks ist in aller Regel nur sein landwirtschaftlicher Verkehrswert. In einigen Entscheidungen wurde die Zahlungsbereitschaft der Interessenten nicht festgestellt, was allerdings erforderlich gewesen wäre, da eine Versagung der Genehmigung in der Regel nur dann ausgesprochen werden darf, wenn die Interessenten sich bereit erklären, einen angemessenen Kaufpreis zu entrichten [1].

Zum Teil wurde der Versagungsgrund durch die Erteilung der Genehmigung unter einer angemessen befristeten Veräußerungsauflage erteilt. Dies ist dann gerechtfertigt, wenn irgendein Anlaß zur Begründung zeitweiligen Erwerbs besteht [2]. Nicht zugestimmt werden kann der Entscheidung -Lw 8/67- des LWG Böblingen, oben S. 148 f., weil die Auflage zur Veräußerung an den Interessenten eine unzulässige Zwangslenkung enthält [3]; bedenklich ist auch die Auflage einer Veräußerung zum forstamtlichen Schätzungspreis, denn § 1o I 2 GrdstVG kennt nur die Veräußerung zu "angemessenen Bedingungen". Auf welche Weise die Vertragsschließenden diese angemessenen Bedingungen finden, bleibt ihnen überlassen.

In drei Entscheidungen wurde zusätzlich § 9 I 2 GrdstVG angewandt. Im einen Fall hätte die Veräußerung zu einer unwirtschaftlichen Grundstücksrealteilung geführt; im zweiten Fall ware eine zusammenhängende Wirtschaftsfläche unwirtschaftlich aufgeteilt worden, und in der dritten Entscheidung handelte es sich um einen Erwerb zu Miteigentum, der mißbilligt wurde, weil ein solcher Erwerb erfahrungsgemäß zu einer späteren Realteilung führt.

Nur ganz ausnahmsweise wurde die Genehmigung uneingeschränkt erteilt. Das LWG Böblingen verneinte in zwei Entscheidungen das Vorliegen einer ungesunden Bodenverteilung, weil eine Versagung der Genehmigung eine unzumutbare Härte für die Erwerber bedeuten würde, welche landwirtschaftliche Grundstücke für öffentliche Zwecke an eine Gemeinde veräußerten, im Vertrauen auf das Versprechen des Bürgermeisters, sie dürften Ersatzland erwerben.

1) Vgl. oben S. 223 f.
2) So mit Recht das OLG Celle, RdL 1966, 151 ff.
3) Vgl. oben S. 229, Fußnote 2).

Das Gericht stellte also die Interessen der Erwerber hier über diejenigen der Landwirtschaft. Dies ist nicht ganz unbedenklich, denn Nichtlandwirte haben grundsätzlich kein Recht auf einen Ersatzlanderwerb. Uneingeschränkt zuzustimmen ist dagegen den Entscheidungen -Lw 22, 27/66- des LWG Böblingen, oben S. 136, in denen die Genehmigung erteilt wurde, weil einer der Veräußerer bereit war, an den Interessenten anderweitig eine größere und landwirtschaftlich wertvollere Grundfläche zu einem Vorzugspreis zu verkaufen, sodaß -im ganzen gesehen- die Auswirkungen des Rechtsgeschafts für die Landwirtschaft nur von Vorteil waren.

In zwei Entscheidungen diente der Erwerb wohl der Arrondierung des eigenen Besitzes [1]; hier wurde die Genehmigung mit Recht erteilt, da sich der Erwerb im Ergebnis strukturverbessernd auswirkte. Und in zwei Fällen boten die Interessenten keinen angemessenen Preis, sodaß § 9 I 1 GrdstVG nicht tatbestandsmäßig war [2].

In einigen Entscheidungen wurde die Genehmigung nach § 9 VII GrdstVG erteilt. Hervorzuheben ist, daß die Gerichte um so eher die Genehmigung erteilten, je weniger wertvoll das veräußerte Grundstück für die Landwirtschaft war.

bb) Nebenerwerbslandwirte als Interessenten

Auch dem Erwerbsinteresse von Nebenerwerbslandwirten gaben die Gerichte regelmäßig den Vorzug gegenüber demjenigen der nichtlandwirtschaftlichen Erwerber, denn auch der Landbedarf von Nebenerwerbslandwirten ist als agrarstrukturell vorrangig zu betrachten, zumindest dann, wenn die Nebenerwerbslandwirte über einen gesunden und aufstockungswürdigen Nebenerwerbsbetrieb verfügen. Es besteht ein, in § 9 I 1 GrdstVG geschütztes öffentliches Interesse daran, daß landwirtschaftliche Grundstücke im Eigentum hauptberuflicher, aber auch nebenberuflicher Landwirte bleiben bzw. nach Möglichkeit dorthin gelangen. Freilich kann dem Erwerbsinteresse der Nichtlandwirte gegenüber demjenigen der Nebenerwerbslandwirte im Einzelfall der Vorrang eingeräumt werden, wenn ihr Erwerbsinteresse besonders schutzwürdig ist. Das kann aber nicht für die Fälle gelten, in denen die Nicht-

1) Vgl. LWG Leonberg -Lw 1 und 2/65-, oben S. 158.
2) So richtig das LWG Tübingen -LwG 5/64-, oben S. 159 f., während das LWG Schorndorf -Lw 10/63-, oben S. 160, § 9 VII GrdstVG anwandte.

landwirte nicht einmal anzugeben vermögen, zu welchen Zwecken sie landwirtschaftliche Grundstücke benötigen.

cc) Nichtlandwirte als Interessenten

Hier erteilten die Gerichte mit Recht die Genehmigung, da ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen nicht bestand, § 9 I 1 GrdstVG mithin nicht anwendbar war [1].

dd) Kein konkreter Interessent

Bedenklich ist die Anwendung des § 9 I 1 GrdstVG in den Fällen, in denen kein konkreter Interessent, aber auch kein gerichtskundiges allgemeines Erwerbsinteresse anderer Personen festgestellt worden ist. Hier zu unterstellen, ein solches Erwerbsinteresse sei stillschweigend festgestellt worden, dürfte zu weit gehen. Da das Vorhandensein erwerbsbereiter Interessenten als Voraussetzung der Beschränkung der Grundrechte der Art. 14 und 2 GG festgestellt werden muß [2], darf in diesen Fällen weder die Genehmigung nach § 9 I 1 GrdstVG versagt, noch durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt erteilt werden.

8. Erwerb bei fehlendem landwirtschaftlichen Erwerbsinteresse

aa) Fehlen oder Aufgabe des Erwerbsinteresses

Fehlt das Erwerbsinteresse seitens der Landwirtschaft von vornherein (Fehlen des landwirtschaftlichen Interesses), so ist § 9 I 1 GrdstVG im Hinblick auf Art. 14, 2 GG nicht anwendbar. Dies haben auch die Gerichte nicht verkannt.

Entsprechendes hat für die Fälle zu gelten, in denen zunächst ein landwirtschaftliches Interesse bestanden hat, im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung aber nicht mehr besteht (Aufgabe des landwirtschaftlichen Interesses). Dabei wird es grundsätzlich außer Betracht bleiben müssen, aus welchen Gründen die Aufgabe des Erwerbsinteresses erfolgt ist. Maßgebend für die Entscheidung ist lediglich, ob ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen im Zeitpunkt der Entscheidung in der Tatsacheninstanz besteht oder nicht [3]. Bedenklich ist es daher, wenn das LWG Leonberg -GRB 26/62-, oben S. 27, trotz ausdrück-

1) Ebenso BGH RdL 1961, 148; 1963, 90.
2) Die Erwerber haben insoweit keine (materielle) Beweislast; ebenso HAEGELE, a.a.O., Rdn. 80, S. 51.
3) Vgl. BGH RdL 1957, 241.

licher Aufgabe des Erwerbsinteresses nicht von fehlendem landwirtschaftlichen Erwerbsinteresse ausgegangen ist.

Da in diesen Fällen bereits der Versagungsgrund des § 9 I 1 GrdstVG nicht vorliegt, kommt eine Genehmigung nach § 9 VII GrdstVG nicht in Betracht [1], denn die Anwendung des § 9 VII GrdstVG setzt das Bestehen des Versagungsgrunds voraus.

bb) Versagung nach § 9 I 2 oder § 9 I 3 GrdstVG ?

Auch wenn § 9 I 1 GrdstVG wegen fehlendem Erwerbsinteresse der Landwirtschaft nicht anwendbar ist, ist zu prüfen, ob der Versagungsgrund des § 9 I 2 oder des § 9 I 3 GrdstVG vorliegt.

Nach § 9 I 2 GrdstVG wurde die Genehmigung zur Abveräußerung eines Teils einer im feldbereinigten Gebiet liegenden Parzelle versagt, weil diese hierdurch unwirtschaftlich aufgeteilt bzw. verkleinert worden ware. Die Nichtanwendung des § 9 I 2 GrdstVG bei der Teilung einer Parzelle durch Abveräußerung eines Trennstücks erscheint dann unbedenklich, wenn das Restgrundstück Bauland und nur der veraußerte Teil landwirtschaftlich nutzbar ist, oder wenn es sich um eine für die Landwirtschaft unrentable Parzelle handelt, denn in diesen Fallen ist die Aufteilung und Verkleinerung nicht u n w i r t s c h a f t l i c h .

Bemerkenswert ist die Nichtanwendung des § 9 I 2 GrdstVG für den Fall des Erwerbs eines Grundstücks zu Gesamthandseigentum, wenn in concreto die Gefahr einer späteren Realteilung nicht gegeben erscheint. Bedenklich aber ist es, § 9 I 2 GrdstVG bei der Abveräußerung von ca. 1/2 ha Land von einem 5 ha großen Aussiedlerhof nicht anzuwenden; die Ausführungen des LWG Boblingen -Lw 19/63-, oben S. 173, vermogen nicht zu überzeugen. Nicht zuzustimmen ist der Ausraumung des Versagungsgrunds des § 9 I 2 GrdstVG, der im Erwerb zu Miteigentum gesehen wurde, durch die Auflage einer Vertragsanderung mit dem Inhalt, das Eigentum auf einen der Erwerber allein zu übertragen [2], denn das Grundstückverkehrsgesetz kennt nur eine vertragsandernde Bedingung, nicht auch eine derartige Auflage; außerdem dürfte die hier geforderte Vertragsänderung zu weitgehend sein.

Und schließlich ist fraglich, ob § 9 I 3 GrdstVG in der Entscheidung -GRB 5/63- des LWG Waiblingen, oben S. 174, nicht doch hätte angewandt werden sollen, denn ein Kaufpreis von über 34 DM/qm dürfte auch dann in einem groben Mißverhaltnis zum

1) So aber das LWG Böblingen -Lw 1/63 Hbg-, oben S. 170.
2) Vgl. LWG Böblingen -Lw 6/67-, oben S. 173 f.

Grundstückswert stehen, wenn die künftige Verwertbarkeit des Grundstücks noch ungewiß ist.

i) Der Nebenerwerbslandwirt

1. Nebenerwerbslandwirte als Erwerber

Der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nebenerwerbslandwirte [1] bedeutet dann keine ungesunde Bodenverteilung, wenn keine hauptberuflichen Landwirte erwerbsbereit sind. Daher darf in solchen Fällen die Genehmigung auch nicht durch eine Auflage oder Bedingung eingeschränkt werden. Bedenklich daher die Entscheidung des LWG Tübingen -LwG 2/64-, oben S. 178 f.; die dort erteilte Auflage, eine Obstanlage zu errichten, dürfte auch aus dem Grunde unzulässig sein, weil sie in § 1o GrdstVG nicht vorgesehen ist; überdies kennt das Grundstückverkehrsgesetz keine Pflicht zur Landbewirtschaftung, sodaß eine solche auch nicht auf dem Umweg über eine Auflage eingeführt werden darf.

In den Entscheidungen, in denen Nebenerwerbslandwirte als Erwerber und hauptberufliche Landwirte als Kaufbewerber auftraten, gingen die Gerichte in Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung [2] und dem Schrifttum [3] von dem Grundsatz aus, daß die Ausführung des Rechtsgeschäfts regelmäßig eine ungesunde Bodenverteilung bedeuten würde. Dieser Grundsatz hält sich im Rahmen der Grenze, die dem § 9 I 1 GrdstVG durch Art. 14 I 2 GG gezogen ist und stellt auch keine nach Art. 3 GG unzulässige willkürliche Regelung dar [4]. Er gilt freilich nicht ausnahmslos. Im Einzelfall kann vielmehr, wie insbesondere auch die dargestellten Entscheidungen deutlich machen, eine Abwägung der Erwerbsinteressen dazu führen, daß der Grundstückserwerb durch den Nebenerwerbslandwirt keine ungesunde Bodenverteilung bedeutet [5]. Um jedoch diese Interessenabwägung vornehmen zu können, ist es erforderlich, auf das Vorhandensein nebenberuflicher Kaufbewerber auch dann abzustellen, wenn die Nebenerwerbs-

1) Zum Begriff vgl. BGH RdL 1967, 97 f. Dort wird, anders als meist von der untersuchten Praxis, der Besitz einer Hofstelle nicht als Kennzeichen gefordert.
2) Vgl. BGH RdL 1959, 12 = DNotZ 1959, 485; RdL 1962, 263 ff. = MDR 1962, 896; RdL 1963, 93; OLG Köln RdL 1962, 177.
3) Vgl. EHLERT, a.a.O., S. 429; WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 73 f. zu § 9; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 557; LANGE, a.a.O., S. 178 f.
4) So mit Recht BVerfG RdL 1967, 95 f., das den Grundsatz Haupterwerbslandwirt vor Nebenerwerbslandwirt für verfassungskonform hält.
5) Vgl. auch außer den in Fußnote 2,3 Genannten: BGH RdL 1964, 320; 1966, 38; OLG Karlsruhe RdL 1963, 123; OLG Hamm RdL 1962, 156.

landwirte besonders förderungswürdig erscheinen [1].

Einem sog. agriculturus [2], d.h. einer Person, welche die Absicht hat, ihren außerlandwirtschaftlichen Beruf aufzugeben und Landwirt im Hauptberuf zu werden, wurde die Erwerbsgenehmigung um so eher erteilt, als der Landbedarf der ortsansässigen hauptberuflichen Landwirte nicht gefährdet erschien. Die Genehmigung wurde jedoch versagt, wenn es wegen der besonderen Landnot nicht als gesichert gelten konnte, daß der Nebenerwerbslandwirt zu zügigem und konsequentem Aufbau einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle entschlossen und im Stande ist [3], und wenn dies nur unter Beschneidung der Aufstockungsmöglichkeit aufstockungsbedürftiger Vollerwerbsbetriebe möglich ware. Besonders berücksichtigt haben die Gerichte auch, ob der Erwerber Landwirt in erheblichem Maße im Nebenberuf ist, oder ob er allenfalls als Nebenerwerbslandwirt angesprochen werden kann. Im ersteren Falle waren sie mit Recht eher geneigt, die Genehmigung zu erteilen, als im zweiten.

2. Nebenerwerbslandwirte als Erwerber und Interessenten

Soweit Nebenerwerbslandwirte als Erwerber und Interessenten miteinander konkurrierten, wurde § 9 I 1 GrdstVG mit Recht nicht angewandt, und zwar auch dann nicht, wenn der Betrieb des Interessenten über bessere Voraussetzungen verfügte als derjenige des Erwerbers. Hier besteht kein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen. Auch würde die Anwendung des § 9 I 1 GrdstVG zu einer positiven Grundstückslenkung führen, welche dem Grundstückverkehrsgesetz nicht entspricht.

j) Grundstückserwerb durch hauptberufliche Landwirte und ihnen gleichgestellte Personen

Im Grundstückserwerb durch hauptberufliche Landwirte oder ihnen gleichgestellte Personen wurde, wie bereits oben S. 236 f. angedeutet, in Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung und dem Schrifttum [4] grundsätzlich keine ungesunde

1) a.A. LANGE, a.a.O., S. 179.
2) Vgl. WÖHRMANN, RdL 1959, 14 f.
3) Auch der BGH RdL 1966, 38 fordert zur Nichtanwendung des § 9 I 1 GrdstVG, daß der Nebenerwerbslandwirt "tatsächlich in der Lage ist, in absehbarer Zeit sein Vorhaben zu verwirklichen"; vgl. auch BGH RdL 1964, 320.
4) BGH RdL 1961, 229 = MDR 1961, 925; BGH RdL 1963, 90; PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 556 ff.; LANGE, a.a.O., S. 178; EHRENFORTH, a.a.O., S. 434, 435; WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 37 ff. zu § 9; HAEGELE, a.a.O., Rdn. 80, S. 52.

Bodenverteilung gesehen, denn ein solcher Erwerb entspricht in aller Regel der Intention des Gesetzes. Versagt wurde die Genehmigung nur bei allzu großer Entfernung des Grundstücks von der Hofstelle des Erwerbers und damit verbundenen Schwierigkeiten zur Selbstbewirtschaftung; dabei handelte es sich in einem Fall offensichtlich um eine Kapitalanlage. Versagt wurde die Genehmigung aber auch für Verträge, in denen ein Landwirt als Zweiterwerber und Strohmann für den Erstkäufer und Nichtlandwirt vorgeschoben wurde. In diesen Ausnahmefällen liegt eine ungesunde Bodenverteilung aber nur dann vor, wenn ein agrarstrukturell vordringlicher Landbedarf anderer Personen besteht [1].

In der realen Aufteilung von Grundstücken unter hauptberuflichen Landwirten wurde dann ausnahmsweise keine unwirtschaftliche Grundstücksaufteilung gesehen, wenn die Grundstücke schon bisher getrennt bewirtschaftet wurden. Dem kann zumindest für den Fall zugestimmt werden, daß dadurch eine günstige Arrondierung eigener Wirtschaftsflächen verbunden ist.

Besondere Bedeutung beim Grundstückserwerb durch hauptberufliche Landwirte kommt dem Versagungsgrund des § 9 I 3 GrdstVG zu, weil § 9 IV GrdstVG hier in aller Regel nicht vorliegt.

Der Versagungsgrund hat aber auch beim Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte eine Bedeutung, nämlich dann, wenn der Nichtlandwirt zu landwirtschaftlichen Zwecken erwirbt, oder wenn die beabsichtigte Widmungsänderung nicht durchführbar erscheint [2], oder wenn nicht festgestellt werden kann, ob der Nichtlandwirt zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken erwirbt [3].

Die Bestimmung ist nicht sehr glücklich gefaßt [4]. Die kontrovers beantwortete Frage, ob bei der Bestimmung des Grundstückswertes der Ertragswert oder der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert zugrunde zu legen ist [5], hat das BVerfG [6], das die Verfassungsmäßigkeit des § 9 I 3 GrdstVG mit Recht bejaht hatte,

---

1) Bedenklich daher die Entscheidung des LWG Eßlingen -Lw 9/65-, oben S. 168; richtig BGH MDR 1961, 925; WOHRMANN, a.a.O., Rdn. 46, 75 ff. zu § 9 betrachtet einen Erwerb als Kapitalanlage stets als ungesunde Bodenverteilung.

2) Vgl. OLG München, RdL 1968, 121 f. und oben S. 227 Fn. 1.

3) Dies verkennen VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Rdn. 72 zu § 9, die im Hinblick auf § 9 IV GrdstVG meinen, § 9 I 3 GrdstVG komme nur beim Grundstückserwerb durch Landwirte in Betracht.

4) Kritisch auch SCHEYHING, RdL 1964, 54 und BAUR, JZ 1962, 695 ff. (696 f.).

5) Darüber, daß der Einheitswert nicht maßgebend sein kann, besteht Einigkeit, vgl. PIKALO-BENDEL, a.a.O., S. 6o1.

6) RdL 1967, 96 f.

offen gelassen, da sie keinen Verfassungsrang habe. Diese Frage wird von der untersuchten Rechtsprechung im letzteren Sinne beantwortet. Dies entspricht auch der übrigen Rechtsprechung [1] und der im Schrifttum überwiegenden Meinung [2]. Dem wird zu folgen sein, da § 9 I 3 GrdstVG -anders als § 14 GrdstVG- den Ertragswert gerade nicht erwähnt. Bei der Ermittlung des Grundstückspreises wird das übliche Preisniveau eines Bezirks maßgebend sein [3], mithin wohl der Preis, der für vergleichbare Grundstücke in letzter Zeit im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten erzielt worden ist [4]. Dabei wird ein grobes Mißverhältnis in der Regel bei einer Überschreitung des Verkehrswertes um mehr als 50 % vorliegen. Die Umstände des einzelnen Falles können eine Abweichung nach oben oder unten rechtfertigen. Für den Grundstückserwerb unter Landwirten hat das OLG Stuttgart -1o WLw 72/62-, oben S. 189 f., den Grundsatz aufgestellt, daß ein Preis grundsätzlich dann unbeanstandet zu bleiben hat, wenn ein hauptberuflicher Landwirt den angelegten Preis für seinen Betrieb für tragbar hält, weil er davon ausgeht, daß er jetzt oder jedenfalls in übersehbarer Zukunft aus dem Kaufpreis eine annehmbare Rendite herauswirtschaften kann [5]: Ein Eingriff in die Preisgestaltung habe grundsätzlich nur dann zu erfolgen, wenn außer landwirtschaftlichen Erwägungen insbesondere der Gesichtspunkt der Kapitalanlage zur Bewilligung eines unvertretbar hohen Preises geführt habe. Dem kann nicht uneingeschränkt gefolgt werden, denn hierdurch wird für den Grundstückserwerb durch Landwirte im Rahmen des § 9 I 3 GrdstVG ein Grundsatz aufgestellt, der sich auf den Erwerb durch Nichtlandwirte nicht übertragen läßt. Im Rahmen des § 9 I 3 GrdstVG dürfte es

1) Vgl. OLG Stuttgart, RdL 1966, 96 ff. (diese Entscheidung ist nicht im Untersuchungszeitraum ergangen); OLG Karlsruhe, RdL 1963, 266; OLG München, RdL 1965, 207; OLG Celle, RdL 1967, 324 ff.

2) Vgl. LANGE, a.a.O., S. 1[illegible]; PIKALO-REINDEL, a.a.O., S. 6o1 (sie halten den Ertragswert als Ausgangspunkt für verfassungswidrig); EHLERT/ORTH, a.a.O., S. 171; [illegible], a.a.O., S. 66 (unter Betonung der Berücksichtigung des Parteiwillens). A.A., für Ertragswert als Ausgangspunkt: BOEMKEN, a.a.O., S. 281; HAEGELE, a.a.O., Fußnote 114, S. 5o; WÖHRMANN, a.a.O., Rdn. 144 f., S. 2o3 f. (er räumt ein, daß besondere Umstände es rechtfertigen können, den Ertragswert angemessen zu erhöhen).

3) Vgl. SCHEYHING, a.a.O., S. 55.

4) Vgl. OLG [illegible], RdL 1966, 98 ff. [illegible] RdL 1966, [illegible].

5) Ebenso im Grundsatz VORWERK/von SPRECKELSEN, a.a.O., Rdn. 92 ff. zu § 9.

aber keinen grundlegenden Unterschied bilden, ob ein Landwirt oder ein Nichtlandwirt als Erwerber auftritt. Für beide Erwerbsgruppen gilt der Sinn der Bestimmung gleichermaßen, welcher dahin geht, daß der Erwerb des zur Verbesserung der Agrarstruktur dringend erforderlichen Landes durch interessierte Land- oder Forstwirte außerordentlich erschwert würde, wenn überhöhte Preise gefordert werden könnten [1]. Vorzuziehen dürfte es daher sein, beim Erwerb durch Landwirte und Nichtlandwirte einheitlich davon auszugehen, daß ein grobes Mißverhältnis regelmäßig dann vorliegt, wenn der Gegenwert den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 5o % überschreitet, gleichzeitig aber ist einzuräumen, daß dieser Grundsatz in concreto Ausnahmen erfahren kann.

Die untersuchten Entscheidungen machen deutlich, welche hohen Preise heute Landwirte, insbesondere Gärtner und Weingärtner, beim Grundstückserwerb im Großstadtrandgebiet anlegen, weil sie zu geringeren Preisen keine Grundstücke erhalten können. Darüberhinaus zeigt sich, daß es mitunter sehr fraglich sein kann, ob die Vertragsschließenden den Kaufpreis in der Vertragsurkunde auch richtig angegeben haben, und daß es praktisch keine Möglichkeit gibt, hier Licht ins Dunkel zu bringen.

Bedenklich erscheinen die oben S. 192 dargestellten Entscheidungen des LWG Leonberg, in denen die Festsetzung des Kaufpreises entsprechend dem Willen der Vertragsschließenden -für den Fall einer Beanstandung nach § 9 I 3 GrdstVG- durch das Landwirtschaftsamt erfolgt ist; eine solche Preisfestsetzung dürfte nicht in den Aufgabenbereich der Genehmigungsbehörde fallen, denn sie widerspricht dem Geist des Grundstückverkehrsgesetzes. Zuzustimmen ist dagegen der Ausräumung des Versagungsgrundes durch die Erteilung der vertragsändernden Bedingung der Herabsetzung des Kaufpreises: Hier liegt sogar das Hauptanwendungsgebiet dieser Bedingung.

k) Sonstiges

Es hat überrascht, daß das Rechtsinstitut der gerichtlichen Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebs nach §§ 13 ff. GrdstVG im Untersuchungsgebiet keine praktische Bedeutung erlangt hat. Vielleicht ist dies darauf zurückzuführen, daß die-

1) Vgl. BVerfG RdL 1967, 96 f.

ses Institut der bäuerlichen Bevölkerung noch fremd ist; es könnte aber auch sein, daß die Voraussetzungen für eine gerichtliche Betriebszuweisung nur selten vorliegen.

Gering war die Anzahl der Änderungen und Aufhebungen von Auflagen nach § 24 IV GrdstVG, wohl deshalb, weil in den zahlreichen Fällen, in denen es sich um Grundstücke in Entwicklungsgebieten handelte, die Auflagen meist auflösend bedingt waren durch die Aufnahme des Grundstücks in einen Bauleitplan und seine Ausweisung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, daß in keinem Fall eine Ordnungsstrafe nach § 24 GrdstVG verhängt werden mußte, während in einem einzigen Fall die Verhangung einer Ordnungsstrafe -mit bemerkenswerten Ausführungen zur Auslegung der Bestimmung des § 24 GrdstVG- angedroht worden ist.

V. Schlußbetrachtung

Zusammenfassend wird man feststellen dürfen, daß die Gerichte die einzelnen Bestimmungen des Grundstückverkehrsgesetzes im wesentlichen übereinstimmend angewandt haben. Dies gilt besonders für die drei Versagungsgründe, auch für den -generalklauselartig formulierten- Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung.

Festzuhalten ist, daß die Gerichte in vielen Fällen zum Ziel des Gesetzes, die Agrarstruktur zu verbessern, beigetragen oder wenigstens verhindert haben, daß die Agrarstruktur verschlechtert wird. Dabei ist jedoch zu beachten, daß es sich lediglich um punktuelle Eingriffe gehandelt hat. Inwieweit durch das Grundstückverkehrsgesetz die Agrarstruktur im allgemeinen verbessert bzw. ihre Verschlechterung verhindert wird, läßt sich nur schwer verifizieren. Soviel jedenfalls wird man sagen können: Das Grundstückverkehrsgesetz läßt für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte einen großen Raum. Dies wird besonders deutlich, wenn man den Blick auf die Anwendung des Gesetzes durch die Landwirtschaftsämter ausdehnt [1]. Ein-

1) So hat z.B. das LWA Stuttgart im Jahre 1966 bei 152 Fällen (= 30,06 ha Fläche) einer genehmigungspflichtigen Grundstücksveräußerung an Nichtlandwirte in 5 Fällen die Genehmigung versagt; 1967 sind es bei 205 Fällen (= 52,93 ha Fläche) 7 Versagungen und 5 Genehmigungen unter einer Auflage oder Bedingung gewesen. Und das LWA Rottenburg hat 1966 bei 175 Fällen (= 168 ha Fläche) 14 mal die Genehmigung versagt und 21 mal unter einer Auflage oder Bedingung erteilt; 1967 sind es bei 177 Fällen (= 168 ha Fläche) 1 Versagung und 6 Genehmigungen unter einer Auflage oder Bedingung gewesen.

bruchsstellen für die Nichtlandwirte sind einmal die Genehmigungsfreiheit des Erwerbs von Grundstücken unterhalb der Freigrenze, zum anderen das Erfordernis der Feststellung eines erwerbsbereiten Interessenten aus den Kreisen der Landwirtschaft, welches gegeben sein muß, um in der Regel eine Grundstücksveräußerung an einen Nichtlandwirt als ungesunde Bodenverteilung erscheinen zu lassen: Dieses Erfordernis ist häufig nicht gegeben, und zwar nicht nur bei landwirtschaftlich wenig wertvollen Grundstücken. Und schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung genehmigungsfrei ist.

Mit Recht macht MOOG [1] jedoch darauf aufmerksam, daß sich die Auswirkungen des Grundstückverkehrsgesetzes nicht allein in der Anzahl der nicht antragsgemäß erteilten Genehmigungen äußern. Seiner Ansicht nach liegt die größere Wirkung des Gesetzes vielmehr darin, daß agrarstrukturell schädliche Veräußerungen regelmäßig unterbleiben würden, weil den Beteiligten die Versagungsgründe im großen und ganzen geläufig seien. Dies mag -wegen des großen Raumes, den das Grundstückverkehrsgesetz für den Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte läßt- etwas zu optimistisch sein, enthält aber einen wahren Kern: Ohne die Präsenz des Grundstückverkehrsgesetzes würde die Agrarstruktur sicherlich sehr schnell fühlbar verschlechtert werden, vor allem im Großstadt- und Großstadtrandgebiet.

Die Bedeutung des Grundstückverkehrsgesetzes ließe sich insbesondere dadurch vergrößern, daß die Württembergische Landsiedlung als Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen häufiger als bisher als Kaufbewerberin auftritt, sei es auch nur als Zwischenerwerberin, um so der -oft erfolgreichen- Beeinflussung kaufinteressierter Landwirte zur Nichtbekundung oder Aufgabe ihres Interesses durch die Vertragsparteien die Wirkung zu versagen und unliebsamen Streitigkeiten unter der ländlichen Bevölkerung vorzubeugen.

Eine fühlbare Erleichterung für die Anwendung des Gesetzes würde es bedeuten, wenn durch eine überörtliche Regionalplanung und die den Gemeinden obliegende Bauleitplanung die der Landwirtschaft auch in ferner Zukunft noch verbleibenden Gebiete

1) MOOG: Wie hat sich das Grundstückverkehrsgesetz in der Bundesrepublik bewährt? Materialsammlung der Agrarsozialen Gesellschaft, Heft Nr. 33, S. 9.

ausgewiesen würden [1]. Dabei wäre es zu begrüßen, wenn gerade die für die Landwirtschaft besonders wertvollen Grundstücke der Landwirtschaft erhalten bleiben würden. Auf diese Weise würde den Landwirtschaftsämtern und -gerichten die Entscheidung der für ortsnahe Grundstücke meist schwer zu beantwortenden Frage leicht gemacht, ob diese auch in Zukunft landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben oder landwirtschaftsfremden Zwecken zugeführt werden. Es ließe sich auch erwarten, daß Nichtlandwirte von selbst von einem Erwerb von Reservatgrundstücken absehen würden, und daß die hauptberuflichen Landwirte darauf bedacht sind, möglichst viele Grundstücke im landwirtschaftlichen Reservat zu erwerben, sodaß etwaigen Versuchen von Nichtlandwirten, im Landwirtschaftsgebiet Grundstücke zu erwerben, mit den Mitteln des Grundstückverkehrsgesetzes begegnet werden könnte. Auch würde sich in diesen Gebieten wohl Grundstückspreise herausbilden können, aus denen sich eine rentable Rendite noch herauswirtschaften ließe [2].

Für im landwirtschaftlichen Reservatgebiet einer Großstadt gelegene Grundstücke dürften diese Überlegungen nur beschränkt gelten. Wegen der wohl auch für die Zukunft zu erwartenden Expansion landwirtschaftsfremder Wirtschaftszweige in landwirtschaftliches Reservatgebiet, werden Reservatgrundstücke auch weiterhin für Nichtlandwirte interessant sein [3]. Oft wird es, auch im Hinblick auf die hohen Grundstückspreise, an einem Interessenten aus Kreisen der Landwirtschaft fehlen, sodaß der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung keine Anwendung finden kann. Einem völligen Davonlaufen der Grundstückspreise kann allerdings mit dem Versagungsgrund des § 9 I 3 GrdstVG begegnet werden.

---

1) An diese Planungsaufgabe gehen die Gemeinden leider nur zögernd heran.
2) Ähnlich MOOG, a.a.O., S. 9 f.
3) Dies erhellt schon daraus, daß im Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart von 1956 3677,7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen sind, während es im Entwurf des Flächennutzungsplans von 1967 nurmehr 2399,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche sind.

Lebenslauf

Am 28. Juli 1943 wurde ich als Sohn des Versicherungsangestellten Albert Hurlebaus und seiner am 26. September 1953 verstorbenen Ehefrau in Stuttgart-Bad Cannstatt geboren. Ich bin deutscher Staatsangehöriger.

Nach Besuch der Volksschule trat ich am 15. April 1953 in das Gottlieb-Daimler-Gymnasium in Stuttgart-Bad Cannstatt ein. Dort legte ich am 24. Februar 1962 das Abitur ab.

Im Sommersemester 1962 begann ich an der Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen mit dem Studium der Rechtswissenschaft, das ich im Wintersemester 1962/63 an der Johann-Wolfgang-Goethe-Universität in Frankfurt fortsetzte. Im Sommersemester 1963 kehrte ich an die Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen zurück, an der ich am 17. November 1966 vor der Prüfungskommission des Landesjustizprüfungsamts die Erste juristische Staatsprüfung bestand.

Seit 1. Dezember 1966 befinde ich mich im juristischen Vorbereitungsdienst des Landes Baden-Württemberg.